



aktiv.

Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

**Hemnes/Ydersbotn -
Landbrukseiendom med stort
bolighus og verksted/vognskjul i
hyggelige omgivelser!**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Landbrukseiendom med stort bolighus og verksted/vognskjul i hyggelige omgivelser!

Vi har gleden av å presentere denne landbrukseiendommen!

Innhold bolighus:

1.etasje: Vindfang, hall m/trapp, 2 stuer, soverom, 2 kjøkken, bad, kjølerom

2.etasje: Hall m/trapp, stue, 3 soverom, bad, bod

Kjeller: Gang, teknisk rom, 2 boder

Krypkjeller: 4 boder

Eiendommen ligger i landlig område på Ydersbotn ca. 12 km. syd for Hemnes sentrum og 2 mil fra Mysen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Hemnessjøen og det er flere skogstjern i nærområdet. Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn. Videregående skole er på Bjørkelangen. Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall. Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 900 000,-	Oppdragsnr.:	Gnr. 105, bnr. 9
Omkostn.:	Kr 148 850,-		1113250114
Total ink omk.:	Kr 6 048 850,-		
Selger:	Erik Ydersbond		
Salgsobjekt:	Landbruk		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1982		
BRA-i/BRA Total	287/287 kvm		
Tomtstr.:	345700 m²		
Soverom:	4		
Gnr./bnr.	Gnr. 105, bnr. 8		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	81
Egenerklæring	96
Nabolagsprofil	101
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 287 m²

BRA totalt: 287 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m²

1. etasje

BRA-i: 133 m²

2. etasje

BRA-i: 95 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² 5. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

345700 m²

Tomtebeskrivelse

Rundt hovedhuset er tomten lett skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset gårds plass og noe beplantning.

Eiendommens arealer:

Fulldyrket jord daa 68,7

Skog av høy bonitet daa 51,8
Skog av middels bonitet daa 95,2
Skog av lav bonitet daa 118,3
Uproduktiv skog daa 3,2
Myr daa 0,7
Åpen jorddekt fastmark daa 2,3
Bebygd, vann, bre daa 5,5
Sum arealer: daa 345,7

Jorda er per d.d. leid ut med utløp 01.05.2028, kontakt megler for mer info.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og spredt bebygd område ved Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Området preges av jord- og skogbruk, med nærhet til innsjøer og naturområder som gir gode muligheter for friluftsliv. Det er ca. 5 km til Hemnes sentrum, hvor man finner dagligvarebutikk, barnehage, skole og kollektivtilbud. Det er ca. 20 km til Mysen, 18 km til Ørje og 48 km til Bjørkelangen. Eiendommen har adkomst via Kroksundveien, med forbindelse videre til riksvei 22 og E18.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Finnes på Hemnes.

Skolekrets

Hemnes for trinn 1-10, videregående skole er på Bjørkelangen, evt. Mysen/Askim.

Offentlig kommunikasjon

SKolebuss.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har

stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftsluke er plassert i gang. Malte trevinduer med 2-lags glass. Teak hovedytterdør. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass Terrasse oppført i trekonstruksjoner. Trapp i trekonstruksjon.

Innhold

Hovedhus

1.etasje: Vindfang, hall m/trapp, 2 stuer, soverom, 2 kjøkken, bad, kjølerom

2.etasje: Hall m/trapp, stue, 3 soverom, bad, bod

Kjeller: Gang, teknisk rom, 2 boder

Krypkjeller: 4 boder

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke balkong eller bygg til trapperom som vist på tegninger. Stue i andre etasje er slått sammen med kott. Kjølerom er ikke inntegnet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendringer.

Driftsbygning

Byggeår: 1982

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Redskapshus med korntørkeanlegg i vestre del. Verksted og oppholdsrom (hybel) i resten av bygget.

Tilbygg (i 2000) Bygget på og innredet til verksted i perioden 2000-2005.

Tilbygg (i 2009) Tilbygg til verksted inkl. fyrrom

Tilbygg (i 2015) Spiserom, kjøkken, bad og gang.

Vognskjul

Byggeår: Ukjent.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Redskapshus

Garasje

Byggeår: 1951

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Eldre hønsehus omgjort til garasje.

Stabbur

Byggeår: 1930

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Tradisjonelt stabbur - lager

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, teppe, furu og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vannet er ikke tilkoblet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk:

Det er ingen ventilerings fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

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

Bad 1.etasje:

Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.

Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

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

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad 2.etasje:

Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår. Våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra.

Overflater vegger og himling:

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Belegget fremstår uten synlige skader eller slitasje som gir umiddelbare tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik, TG 2:

Badet har vinylbelegg på gulvet fra ukjentår. Belegget fremstår uten synlige skader eller slitasje som gir umiddelbare tegn til lekkasjer. Det er likevel en eldre løsning, og belegget har passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak:

Risikoen for lekkasje og fuktskader øker ettersom belegg og eventuell underliggende tettesjikt har overskredet forventet levetid. Eldre belegg kan miste elastisitet og tetthet, og det kan forekomme skjulte svakheter som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Det anbefales oppgradering/rehabilitering av gulvet for å sikre at badet tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og tettesjikt. Badet kan fortsatt brukes som normalt, men bør følges opp med jevnlig egenkontroll. Ved oppussing må det påregnes full utskifting av tettesjiktet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak:

- Bedre ventilerings må etableres.

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig inneklima og helseplager, samt skade bygningen over tid.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Kjølerom:

Kjøleromsaggregat.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver.

Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Etasjeskiller 1. etg:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver.

Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Etasjeskiller 2. etg:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver.

Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, elementpipe, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak:

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Takstingeniøren er ikke fagmann på området, og vurderingen er kun visuell. Sprekker og riss i pipa kan føre til lekkasje av røyk og gasser, som utgjør en brann- og helsefare. Det anbefales kontroll og utbedring av pipa utført av fagperson for å sikre forsvarlig tilstand og bruk.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Selger opplyser at det er observert mus 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 er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring. Det er viktig å overvåke konstruksjonen jevnlig. Mus kan forårsake lukt, skade på bygningsmaterialer og elektriske installasjoner. Tilstedeværelse av skadedyr svekker byggets hygieniske standard og innneklima. Det anbefales å identifisere og tette adkomstupunkter, fjerne eventuelle ekskrementer, og iverksette tiltak for skadedyrbekjempelse. Videre bør området følges opp med jevnlig kontroll.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Selger opplyser at det er observert mus i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Bedre ventilerings må etableres.

Mus kan forårsake lukt, skade på bygningsmaterialer og elektriske installasjoner.

Tilstedeværelse av skadedyr svekker byggets hygieniske standard og innneklima. Det anbefales å identifisere og tette adkomstupunkter, fjerne eventuelle ekskrementer, og iverksette tiltak for skadedyrbekjempelse. Videre bør området følges opp med jevnlig

kontroll.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, slette lette dører og ubehandlet furu dør.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Teknisk rom:

I kjeller er det teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Irr kan over tid føre til svekkelse av rørene, med økt risiko for lekkasjer. Det kan også indikere skjulte vannskader eller kondensproblematikk i området. Rørene bør inspiseres nærmere av rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut skadede deler. Det bør også avklares om årsaken er fukt, kondens eller tidligere lekkasjer.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik, TG 2:

- 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.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Utilstrekkelig ventilasjon og manglende overstrømning kan føre til dårligere luftkvalitet, høyere fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggproblematikk over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og sikre luftgjennomstrømning mellom rommene, for eksempel ved å montere dørspalter, overstrømningsventiler eller justere eksisterende løsninger.

Varmesentral:

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:

50 AHS med div. skrusikringer og noen automatsikringer. Sikringsskap plassert i gang 2. etg.

UTVENDIG

Taktekking:

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

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Ukjent alder på takrenner og nedløp og derfor ukjent forventet gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert oppsprukket og deformert trepanel på fasaden. Det observerte råteskader, sprekker og vridninger i flere bord, trolig som følge av langvarig sol- og værbelastning uten tilstrekkelig overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Fasader har stor påkjenning fra vær og vind. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold. Skadet kledning kan føre til redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon, med risiko for fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader over tid. Det anbefales utskifting av skadde bord, samt rengjøring og ny overflatebehandling av kledning for å sikre videre levetid og hindre videre nedbrytning. Manglende lufting av kledning kan føre til fukt, råteskader og redusert levetid for fasaden. Det må kontrolleres om det også er råtne i bakenforliggende konstruksjon som eventuelt må byttes også.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftsluke er plassert i gang. Taket er kun inspisert fra loftsluke. Takkonstruksjon er begrenset inspisert pga. vanskelig adkomstforhold. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Mangelfullt ventilering av loft, og manglende dampsperre på varm side er den vanligste årsaken til kondensering og dannelse av svertesopp på kalde loft. Det må forventes at det kan være noe avvik på takkonstruksjon pga. alder. Det er registrert funn av muselort på loftet, noe som indikerer tidligere eller pågående aktivitet av skadedyr.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres. Mus kan forårsake luktproblemer, ødelegge isolasjon og gnage på elektriske ledninger, noe som kan utgjøre både brannfare og risiko for funksjonssvikt i tekniske anlegg. I tillegg kan mus spre smittestoffer som påvirker innklimaet negativt. Det anbefales å fjerne avføringen, inspisere for skader,

og iverksette tiltak for tetting av inngangspunkter og eventuelt bekjempelse. Videre bør loftet følges opp med jevnlig inspeksjoner for å sikre at problemet ikke vedvarer.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Fukt som suges opp i endevend og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres. I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører. U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.

Balkongdører:

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring. Døren har elde og bruksslitasje. Døren var sperret, så funksjonen er ikke testet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Terrassebord har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Utvendige trapper:

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak:

Dersom rekkverket skal tilfredsstillе dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering:

Dagens drenering er fra ukjent år. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd.

Estimert levetid på drens-systemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på det visuelle over terreng. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.

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

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Terrengforhold:

Tomten er lett skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset gårdsplass og noe beplantning. Det er ingen treff i kommune eller NVE kart for ras og flomfare. Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. Avløp til Biovac minirensanlegg med service avtale. Vann fra offentlig vannverk via privat vannlag.

Septiktank:

Biovac minirensanlegg med service avtale. Takstmann er ikke fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass samt inne i verksted.

Solforhold

Fine solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensdige

Radonmåling

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

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Jorda er per d.d. leid ut med utløp 01.05.2028, kontakt megler for mer info.
Løftebukker og diverse annet utstyr i verksted følger ikke salget.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk og ved.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 11 054

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Fakturert beløp i 2024:

Eiendomsskatt 1 920,00 kr

Feiing 1 450,08 kr

Renovasjon 4 834,92 kr

Slam 2 848,80 kr

Sum 11 053,80 kr

Formuesverdi primær

Kr 328 782

Formuesverdi primær år

2023

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 105, bruksnummer 8 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 105, bruksnummer 9 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/105/8:

06.11.1926 - Dokumentnr: 900492 - Skjønn

Øgderens regulering

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1952 - Dokumentnr: 19 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1982 - Dokumentnr: 1245 - Livsvarig boret

RETTIGHETSHAVER: YDESBOND KRISTIAN OG HILDA

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900321 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

28.06.1954 - Dokumentnr: 1637 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:105 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1424214 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:105 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 124170 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:105 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er midlertidig brukstillatelse på tilbygg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilknyttet fylkesvei

Vann: Privat

Avløp: Privat. Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget etter gjeldende utslippstillatelse. Tømming av slam vil bli foretatt 1 gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for hyppigere slamtømminger, må eier selv sørge for, og bekoste dette gjennom bruk av godkjent slamtømmefirma.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Deler av tomta ligger innenfor hensynssone for støy og flom i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

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. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. 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 er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (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))

148 850 (Omkostninger totalt)

164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 067 550 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 850

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 finansinstitusjo

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

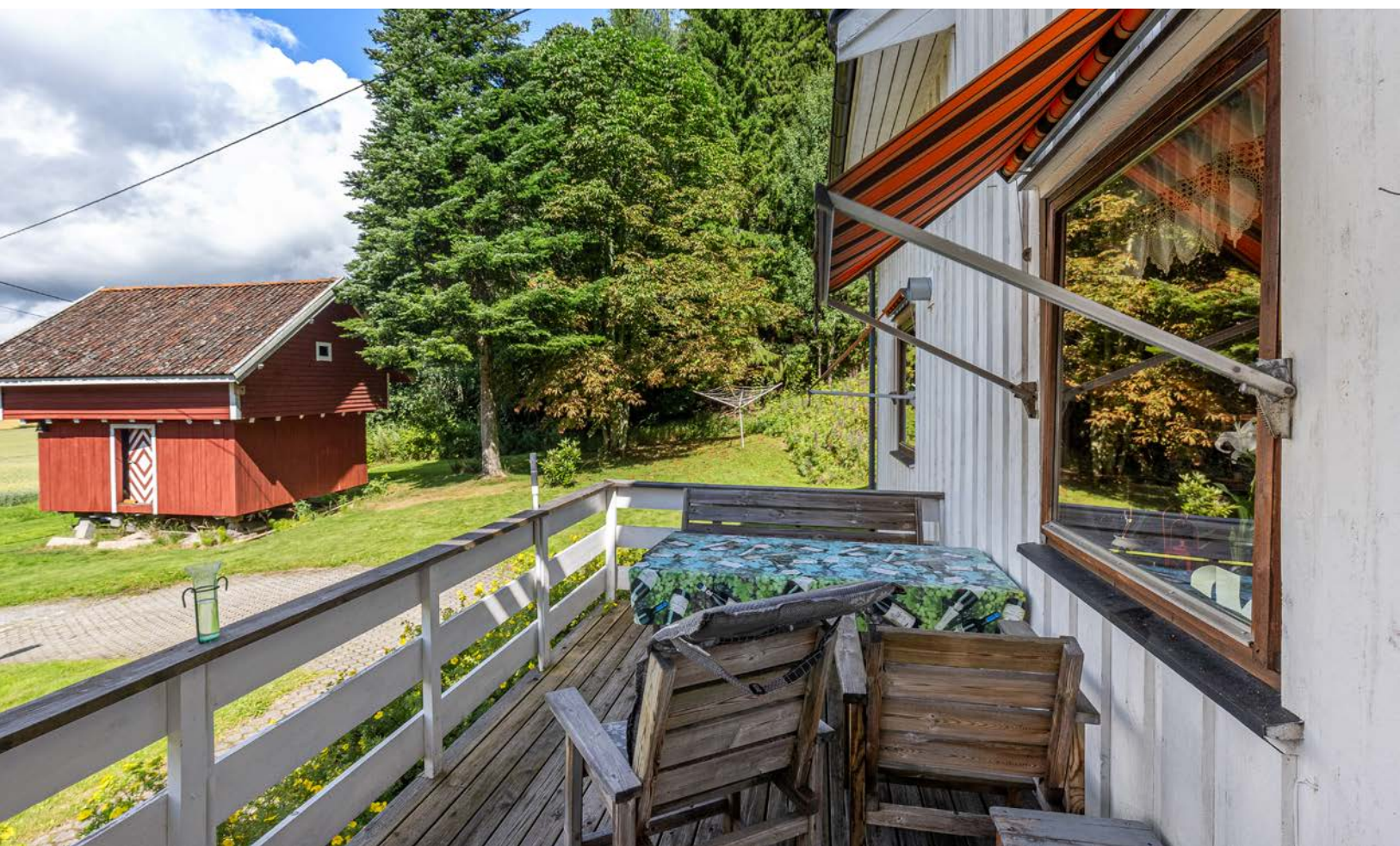
Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

15.08.2025





Kroksundveien 1034

1. Etasje



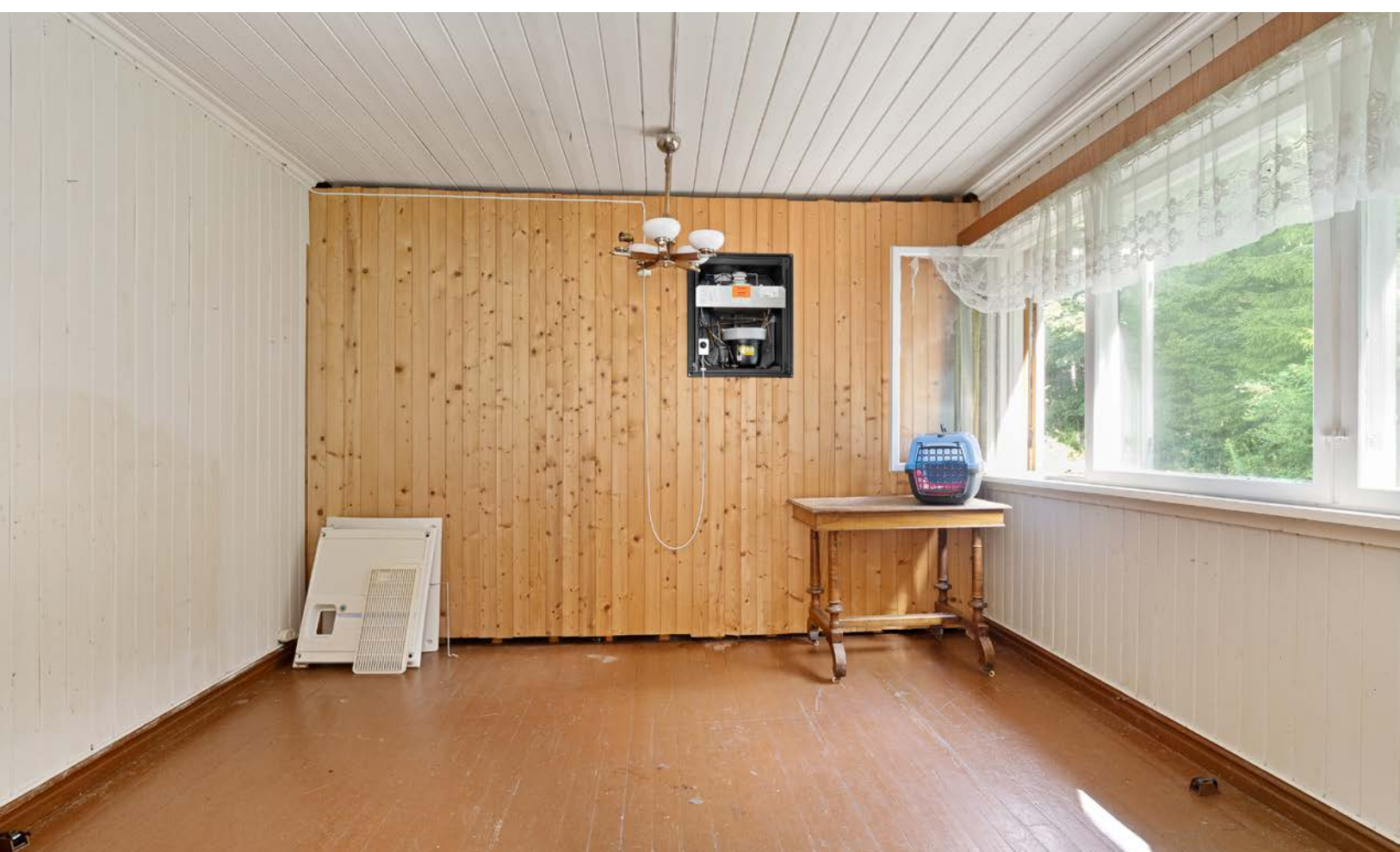
aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.









Kroksundveien 1034

2. Etasje



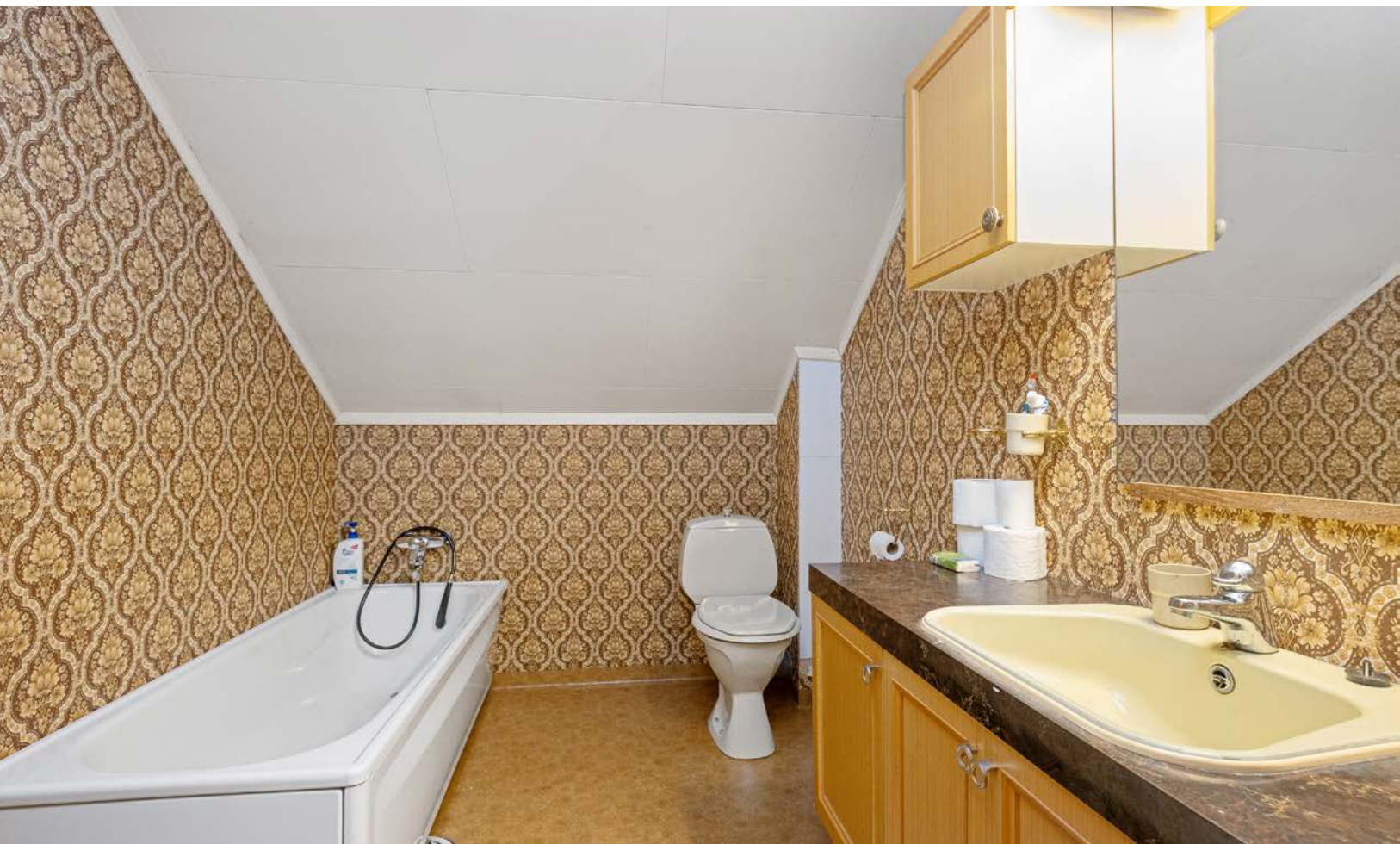
aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.











Kroksundveien 1034

Kjeller

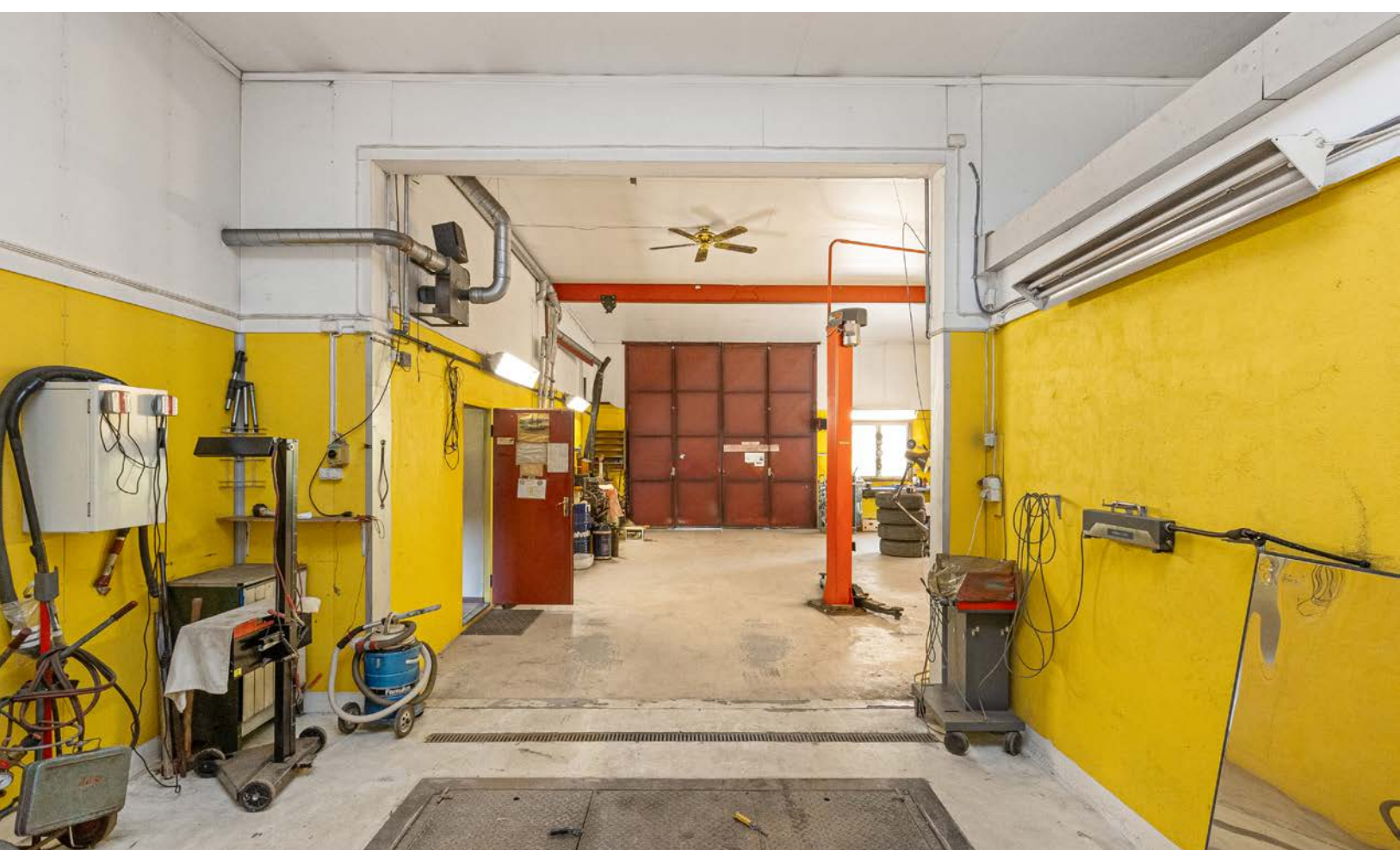


aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 105, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 22348-1049

Referansenummer: PR3644

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Medansvarlig

Kenneth Gresslås
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@witek.no
994 82 201



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Det opplyses om at det er observert mus i kjeller og loft. Det kan ikke utelukkes at det er mus i resten av boligen.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftsluke er plassert i gang.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Teak hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass
Terrasse oppført i trekonstruksjoner.
Trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av laminat, teppe, furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.
Mursteinspipe, elementpipe, vedovn og peis med innsats.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Lakkert tretrapp med teppe i trinn.
Malte fyllingsdører, slette lette dører og ubehandlet furu dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg
Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Stråleovn som varmekilde.
Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Naturlig ventilering.

Bad 1. etg
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.

Stråleovn som varmekilde.
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet (gammel del)
Innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkkenet i bolig
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med kjøleromsaggregat

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber.
Stoppekran i kjeller.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstank på ca. 200 liter.
50 AHS med div. skrusikringer og noen automatsikringer.
Sikringsskap plassert i gang 2. etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er lett skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset gårdsplass og noe beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens faktiske bruk.

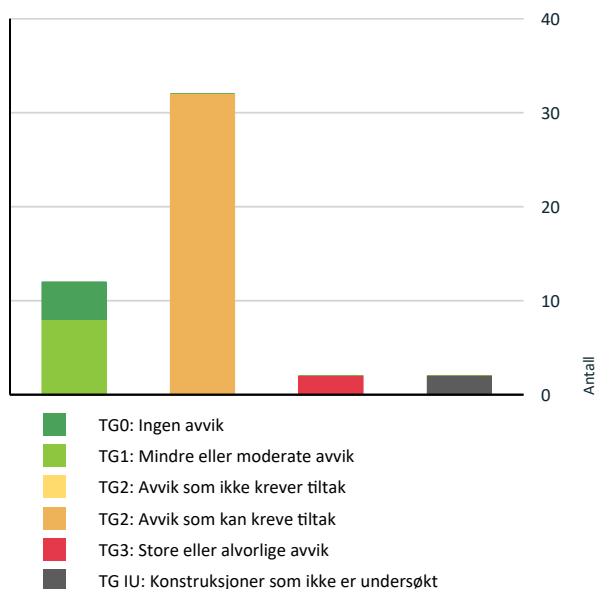
Det er ikke balkong eller bygg til trapperom som vist på tegninger.

Stue/bar i andre etasje er slått sammen med kott.
Kjølerom er ikke inntegnet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendringer.

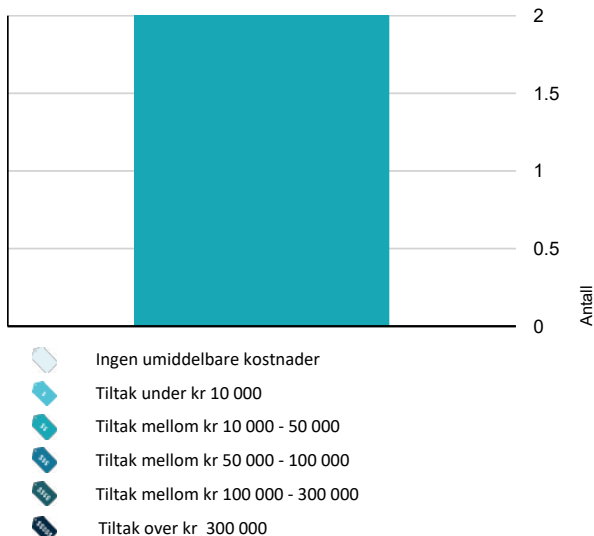
Sammendrag av boligens tilstand

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

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Teknisk rom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [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](#)

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskiller 1. etg [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller 2. etg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	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
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar

Ukjent byggeår. Det opereres med flere forskjellige byggeår for boligen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

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.

Tilstandsrapport

Ukjent alder på takrenner og nedløp og derfor ukjent forventet gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

Vann fra taknedløp avsluttet inntil husvegg overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering, og er en utbredt årsak til fukt i krypkjellere.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Ukjent alder på takrenner og nedløp og derfor ukjent forventet gjenværende levetid.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert oppsprukket og deformert trepanel på fasaden. Det observert råteskader, sprekker og vridninger i flere bord, trolig som følge av langvarig sol- og værbelastning uten tilstrekkelig overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Fasader har stor påkjenning fra vær og vind. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Skadet kledning kan føre til redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon, med risiko for fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader over tid. Det anbefales utskifting av skadde bord, samt rengjøring og ny overflatebehandling av kledning for å sikre videre levetid og hindre videre nedbrytning.

Manglende lufting av kledning kan føre til fukt, råteskader og redusert levetid for fasaden.

Det må kontrolleres om det også er råte i bakenforliggende konstruksjon som eventuelt må byttes også.

Tilstandsrapport



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er oppsprukket trevirke/trepener, det er behov for vask og overflatebehandling.



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftsluke er plassert i gang.

Taket er kun innsisert fra loftsluke.

Takkonstruksjon er begrenset innsisert pga. vanskelig adkomstforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Mangelfullt ventilering av loft, og manglende dampspærre på varm side er den vanligste årsaken til kondensering og dannelse av svertesopp på kalde loft. Det må forventes at det kan være noe avvik på takkonstruksjon pga. alder.

Det er registrert funn av muselort på loftet, noe som indikerer tidligere eller pågående aktivitet av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Mus kan forårsake luktproblemer, ødelegge isolasjon og gnage på elektriske ledninger, noe som kan utgjøre både brannfare og risiko for funksjonssvikt i tekniske anlegg. I tillegg kan mus spre smittestoffer som påvirker innneklimaet negativt.

Det anbefales å fjerne avføringen, inspisere for skader, og iverksette tiltak for tetting av inngangspunkter og eventuelt bekjempelse. Videre bør loftet følges opp med jevnlig inspeksjoner for å sikre at problemet ikke vedvarer.

Tilstandsrapport



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Muselort i loftsluke

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

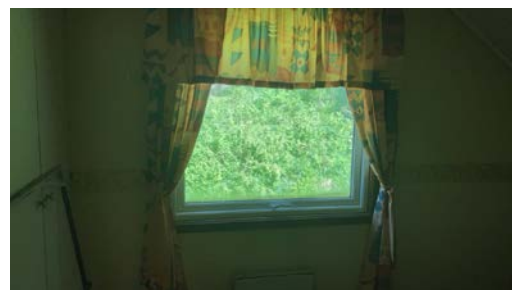
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Fukt som suges opp i endevved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.



Vindu soverom fra 2016



Vindusomramming står i kontakt med underbeslaget og trekker dermed opp fukt/vann som reduserer levetiden på sidebordene.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.



TG 2 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

Vurdering av avvik:

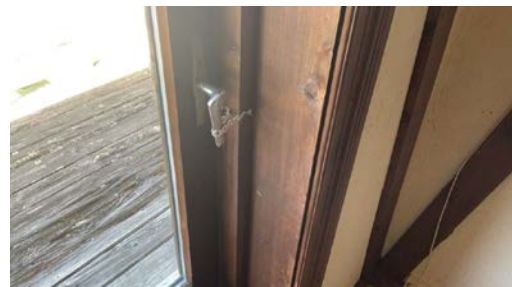
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Døren har elde og bruksslitasje.



Døren var sperret, så funksjonen er ikke testet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Terrassebord har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist råteskader i konstruksjonen på terrasse i 2. etasje.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat, teppe, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innwendige tak har trepanel og himlingsplater.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskiller 1. etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Etasjeskiller 2. etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, elementpipe, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Takstingeniøren er ikke fagmann på området, og vurderingen er kun visuell. Sprekker og riss i pipa kan føre til lekkasje av røyk og gasser, som utgjør en brann- og helsefare. Det anbefales kontroll og utbedring av pipa utført av fagperson for å sikre forsvarlig tilstand og bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at det er observert mus i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• 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 er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontrakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring. Det er viktig å overvåke konstruksjonen jevnlig.

Mus kan forårsake lukt, skade på bygningsmaterialer og elektriske installasjoner. Tilstedeværelse av skadedyr svekker byggets hygieniske standard og innneklima. Det anbefales å identifisere og tette adkomstpunkter, fjerne eventuelle ekskrementer, og iverksette tiltak for skadedyrbekjempelse. Videre bør området følges opp med jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er avvik:

Selger opplyser at det er observert mus i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.

Mus kan forårsake lukt, skade på bygningsmaterialer og elektriske installasjoner. Tilstedeværelse av skadedyr svekker byggets hygieniske standard og inneklima. Det anbefales å identifisere og tette adkomstpunkter, fjerne eventuelle ekskrementer, og iverksette tiltak for skadedyrbekjempelse. Videre bør området følges opp med jevnlig kontroll.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

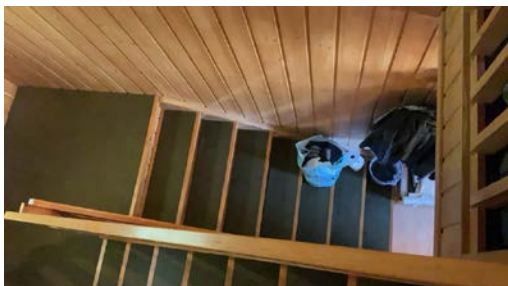
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, slette lette dører og ubehandlet furu dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG IU Teknisk rom

I kjeller er det teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.

Våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.

Belegget fremstår uten synlige skader eller slitasje som gir umiddelbare tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har vinylbelegg på gulvet fra ukjentår. Belegget fremstår uten synlige skader eller slitasje som gir umiddelbare tegn til lekkasjer. Det er likevel en eldre løsning, og belegget har passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risikoen for lekkasje og fuktskader øker ettersom belegg og eventuell underliggende tettesjikt har overskredet forventet levetid. Eldre belegg kan miste elastisitet og tetthet, og det kan forekomme skjulte svakheter som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

Det anbefales oppgradering/rehabilitering av gulvet for å sikre at badet tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og tettesjikt. Badet kan fortsatt brukes som normalt, men bør følges opp med jevnlig egenkontroll. Ved oppussing må det påregnes full utskifting av tettesjiktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig innelima og helseplager, samt skade bygningen over tid.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mangler fuge i bunn av våtromsplater.

Himlingsplater er løse og står i fare for å falle ned.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:
 - Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
 - Det må foretas utbedring av skadede plater.

Feilmonterte våtromsplater kan føre til fuktinntrengning, skjulte vannskader, muggvekst og råte. Det svekker tettheten i våtsoner og kan gi kostbare reparasjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vannet er ikke tilkoblet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Irr kan over tid føre til svekkelse av rørene, med økt risiko for lekkasjer. Det kan også indikere skjulte vannskader eller kondensproblematikk i området.

Rørene bør inspiseres nærmere av rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut skadede deler. Det bør også avklares om årsaken er fukt, kondens eller tidligere lekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke i teknisk rom i kjeller.

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.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utilstrekkelig ventilasjon og manglende overstrømning kan føre til dårligere luftkvalitet, høyere fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggproblematikk over tid.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og sikre luftgjennomstrømning mellom rommene, for eksempel ved å montere dørspalter, overstrømningsventiler eller justere eksisterende løsninger.

Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Takstmann er ikke fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.



1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



1 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.

50 AHS med div. skrusikringer og noen automatsikringer.

Sikringsskap plassert i gang 2. etg.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dagens drenering er fra ukjent år. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd. Estimert levetid på drens-systemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på det visuelle over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport



Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er lett skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset gårdsplass og noe beplantning.

Det er ingen treff i kommune eller NVE kart for ras og flomfare. Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

Avløp til Biovac minirensanlegg med service avtale.
Vann fra offentlig vannverk via privat vannlag.

TG IU Septiktank

Biovac minirensanlegg med service avtale

Takstmann er ikke fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

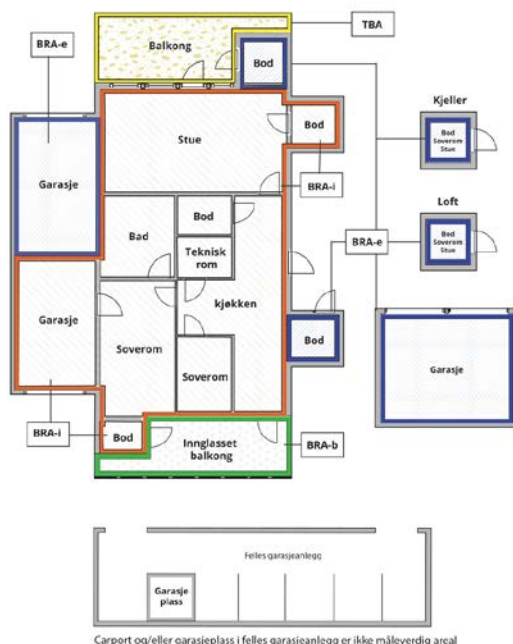
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	95			95	5		95
1. Etasje	133			133	21		133
Krypkjeller						68	68
Kjeller	59			59			59
SUM	287				26	68	355
SUM BRA	287						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad, Bod		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Stue 2, Soverom, Kjøkken, Kjøkken 2, Bad, Kjølerom		
Krypkjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		
Kjeller	Gang, Teknisk rom, Bod, Bod 2		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens faktiske bruk.

Det er ikke balkong eller bygg til trapperom som vist på tegninger.
Stue/bar i andre etasje er slått sammen med kott.
Kjølerom er ikke inntegnet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	220	67

Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Kenneth Gressløs	Takstingeniør
	Erik Ydersbond	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	105	8		0	345938 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Kroksundveien 1034

Hjemmelshaver

Ydersbond Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og spredt bebyggt område ved Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Området preges av jord- og skogbruk, med nærhet til innsjøer og naturområder som gir gode muligheter for friluftsliv. Det er ca. 5 km til Hemnes sentrum, hvor man finner dagligvarebutikk, barnehage, skole og kollektivtilbud. Bjørkelangen, kommunesenteret, ligger omtrent 20 km unna og tilbyr et bredere utvalg av butikker og servicetilbud. Eiendommen har adkomst via Kroksundveien, med forbindelse videre til riksvei 22 og E18

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er lett skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset gårdsplass og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Megler	28.05.2025	Diverse opplysninger fra kommune og forretningsfører	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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:** Bygverkets 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PR3644>

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 - Søndre Ydersbotn

Landbrukseiendom

Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Gnr 105: Bnr 8

3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Thor Bertrand Grønnerød

Telefon: 481 81 496

E-post: thor@witek.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Witek AS

Road Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG

Telefon: 69 14 80 00

Organisasjonsnr: 913 781 880

WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Dato befaring: 20.05.2025
Utskriftsdato: 19.06.2025
Oppdrag nr: 2020295



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verdivurdering av landbrukseiendom i forbindelse med salg på det åpne markedet. Tilstandsanalyse av våningshus med oppmåling.

Takstmannen hadde fri adgang til eiendommens arealer og bebyggelse.

Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger, da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Ønskes det nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport. Det er i forbindelse med denne taksten også foretatt en tilstandskontroll av våningshuset.

Forutsetninger arealberegninger

Verdisetting av landbrukseiendommer er i hovedsak 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 bruttoareal (BTA), uansett formål med taksten.

Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer vil som oftest avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l.

Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdisetting av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse.

Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien.

Før salg bør kjøper gjøre oppmerksom på dette.

Taksten er i utgangspunktet gyldig i 1 år, men er avgitt basert på det regelverk, slik eiendommen framstod og slik markeds-situasjonen var for denne type eiendommer ved dato for underskrift av dette dokumentet.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Markedsverdien er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsmetode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand.

Undertegnede kjenner ikke til, og det er ikke opplyst om andre servitutter/ rettigheter som kan ha betydning for eiendommens verdi/ drift, utover det som er opplyst i taksten.

Markedsverdi:	Kr. 5 900 000
----------------------	----------------------

SARPSBORG, 19.06.2025

Thor Bertrand Grønnerød
Takstingeniør MNTF
Telefon: 481 81 496

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Erik Ydersbond
Takstingeniør:	Thor Bertrand Grønnerød
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.05.2025. - Erik Ydersbond. Hjemmelshaver. - Tommy Skullerud - Aktiv Mysen og Rakkestad AS. Rekvirent. Tlf. 924 89 055 - Thor Bertrand Grønnerød. Takstingeniør MNTF. Tlf. 481 81 496 - Kenneth Gresslås. Takstingeniør - Tilstandsrapport. Tlf. 994 82 201

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Erik Ydersbond
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Hemnes i Aurskog-Høland kommune, med god tilgjengelighet via Kroksundveien, ved sydenden av Hemnessjøen. Området er preget av aktivt landbruk og spredt boligbebyggelse. Det er ca. 20 km til Mysen, 18 km til Ørje og 48 km til Bjørkelangen.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus, driftsbygning/ verksted, redskapshus, garasje og stabbur. Bygningsmassen er tilpasset gårdsdrift og drift av bilverksted.
Standard:	Bygningene har varierende standard. Våningshuset har behov for oppgraderinger, det samme med garasjen. Ellers er driftsbygning/ verksted, redskapshus og stabbur i god stand i forhold til bruksområder og alder.
Konsesjonsplikt:	Ved eventuelt salg vil eiendommen være konsesjonspliktig. Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll. Taksten må derfor begrenses etter de bestemmelser som gjelder for konsesjonspliktig landbrukseiendom. Det er da naturlig å ta utgangspunkt i konsesjonsloven § 1 (formålsparagrafen) som lyder: Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese: 1. framtidige generasjoners behov. 2. landbruksnæringen. 3. behovet for utbyggingss grunn. 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser. 5. hensynet til bosettingen. Under §§ 9 og 9 a. er særlige forhold rundt konsesjon og priskontroll tilknyttet landbrukseiendommer: § 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer) Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på: 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen, 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment. § 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom) Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



	som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.
Regulering:	Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplanen og omfattes av bestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsmål.
Kommuneplan:	Det foreligger ingen kjente reguleringsplaner som direkte påvirker eiendommen. Kommuneplanens arealdel styrer arealbruken.
Adkomstvei:	Adkomst til eiendommen er via offentlig vei, Kroksundveien, som gir god tilgjengelighet året rundt.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet det offentlige vannverket, Trøgstad vannverk, via lokalt privat vannverk i kretsen. Det er private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Det er installert minirensanlegg. Privat avløpsanlegg type Biovac med serviceavtale.
Boret:	Det er i Grunnboka tinglyst livsvarig boret for Kristian og Hilda Ydersbond. Denne er ikke aktuell i dag, da de er gått bort.
Forkjøpsrett:	Det foreligger ingen registrerte forkjøpsretter på eiendommen.
Andre forhold:	Eiendommen er under aktiv bruk og har potensiale for videre utvikling innen landbruksdrift og verksted drift og utleie av lagerkapasitet.
Servitutter:	Skjønn vedrørende Øgderens regulering fra 1926. Erklæring om grøfter og bekk fra 1952. Livsvarig boret registrert i 1982. Ingen av disse ansees som begrensende for dagens bruk.
Heftelser:	Det foreligger flere tinglyste erklæringer og servitutter, herunder en erklæring om senking/lukking av grøft/bekk og en skjønnssak vedrørende Øgderens regulering. Eiendommen har ingen heftelser som ansees å ha betydning for verdsettelsen.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND Gnr: 105 Bnr: 8, 9
Hjemmelshaver:	Erik Ydersbond
Adresse:	Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	19.05.2025	Gårdskart NIBIO.	Innhentet	1	Ja
Grunnbokutskrift	19.05.2025	Kartverket.	Innhentet	1	
Situasjonskart	19.05.2025	Kommunekart.	Innhentet	1	Ja

Andre forhold

Ligningsverdi:	Kr. 328 782 År: 2023 Hentet fra Ambita AS - Aurskog-Høland kommune.
----------------	---

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	68,7
Skog av høy bonitet	daa	51,8
Skog av middels bonitet	daa	95,2
Skog av lav bonitet	daa	118,3
Uproduktiv skog	daa	3,2
Myr	daa	0,7
Åpen jorddekt fastmark	daa	2,3
Bebyggd, vann, bre	daa	5,5
Sum arealer:	daa	345,7

Kommentar

Arealer er hentet fra NIBIO Gårdskart pr. 19.05.2025

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommen er en tradisjonell landbrukseiendom med gode jord- og skogbruksressurser. Eiendommen ligger i et godt jord- og skogbruksområde. Det er forholdsvis lett adgang til jordbruksarealene. Den sentrale delen av skogen ligger noe unna gårdstunet. God tunløsning, ryddig og generelt godt vedlikeholdt. Det er gode solforhold ved eiendommen. Det vises også til vedlagte kartkopier; gårdskart og situasjonskart.
Produksjon	Jordbruksarealet benyttes til planteproduksjon, hovedsakelig korn. Skogen har varierende bonitet, og benyttes til vedhogst og tømmerproduksjon. Den dyrkede marka leies ut. Det er tre år igjen av leiekontrakten. Noe av arealet (ca 1/3-del) har i følge Kilden.no: "God jordkvalitet". Denne jorda har følgende karakteristikker: Areal med egenskaper som kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20 og 33 prosent som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner. Resten av den dyrkede marka har i følge Kilden.no: Svært god jordkvalitet Karakteristikk for det dyrkede arealet er: Lett-drevet areal, gir normalt sett gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Forutsettes at arealer med grøftebehov har fungerende grøftesystem og at områder som er noe tørkeutsatt blir kunstig vannet. Jordbruksareal i denne klassen har mindre enn 20 prosent helling. Denne teigen er moderat hellende. Det opplyses at dreneringen på den dyrkede marka holdes i hevd. Det opplyses om noe floghavre, men denne holdes i sjakk, og det har de siste årene kun vært sporadiske funn. Jorda er bortleid, så eier er usikker på om det er Hønsesirre på arealet. Det dyrkes bygg og havre på arealene, men avlinger fra 400 og opp til 600 kg pr. dekar. Det er noen tørkesvake kuler ved grendehuset, et område som ble bulldosert for 50-60 år siden.
Odel	Det hviler ingen odel på gården.
Kår	Gården har ingen kårytelser pr. i dag.
Bonitet	Det er ikke fremlagt skogbruksplan laget for gården. Skogen består av tre teiger; Teig 1 rundt tunet på øst og nordsiden på i underkant av 30 dekar Teig 2 nord-vest for tunet, på i overkant av 21 dekar Teig 3 nord for tunet, og lengst vekk fra tunet på ca. 215 dekar. I følge NIBIO gårdskart er det følgende bonitetsfordeling i skogen: Skog høy bonitet: 51,8 dekar Skog middels bonitet: 95,2 dekar Skog Lav bonitet: 118,3 dekar Uproduktiv skog: 3,2 dekar Beregnet tilvekst i forhold til bonitetsfordelingen er 100 kbm/ år. Tilveksten avhenger av hogstklassefordelingen, og vil variere i forhold til hvor gammel skog som står på arealene. Mye skog i hogstklasse I og II vil gi en lavere tilvekst noen år, før skogen går over i hogstklasse III og IV, hvor skogen har høyest tilvekst, for så å stagnere gradvis ved overgang til hogstklasse V. Balansekvantum er beregnet til ca. 65 kbm (årlig uttak over tid). Det ble hugget ca. 400 kbm for tre år siden i teigen lengst fra gårdstunet. Her ble det utført frøtrestillingshogst, da det er hovedsakelig furu i det bestandet. På Teig 2 er det plantet Bjørk. På teigen rundt tunet ble det hugget ca. 15 dekar rundt 1980, hvor det ble skåret materialer til bygging av tilbygg til våningshuset og redskapshus/ driftsbygning. Dette arealet ble da plantet opp igjen på begynnelsen av 1980-tallet. Innestående på skogavgiftskonto er pr. 18.06.2025 kr. 44 519,-.
Arrondering	Eiendommen består av flere sammenhengende teiger med god arrondering, og gir effektiv driftsmessig utnyttelse.

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Miljøtiltak	Det foreligger ingen registrerte miljøtiltak eller miljøsertifiseringer.
Verneplaner	Det er ikke registrert kulturminner eller områder underlagt verneplaner på eiendommen.
Fellesveier	Ingen fellesveier er registrert tilknyttet eiendommen. Det er veirett over jorde hos nabo for adkomst til skogen.
Andre forhold	Den dyrkede marka leies ut for kr. 33 000,- pr. år. Leiekontraktens varighet er frem til 1. mai 2028. Eiendommen har et godt potensial for utleie eller drift av verksted og/eller lager. Eiendommen er tilknyttet grunneierlag for jakt på elg og rådyr.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1900 Kilde: Ifølge hjemmelshavers opplysninger. Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Bolighus Tilbygg (i 1980) Tilbygg med full kjeller og 1 1/2 etasje over. Grunnflate 69 kvm.

Verdivurdering			
Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseieendommer. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi inklusive tun- og bostedsverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	2 250 000
Bruksverdivurdering:	Våningshus med behov for en del oppgraderinger. Stort hus med muligheter.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	144	Krypkjeller: Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4 - Kjeller: Gang, Teknisk rom, Bod, Bod 2
1. etasje	144	Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Stue 2, Soverom, Kjøkken, Kjøkken 2, Bad, Kjølerom
2. etasje	144	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad, Bod
Sum bygning:	432	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Våningshus over 1 1/2 etasje med kjeller. Bygningen er oppført rundt 1900 og tilbygget i 1980. Den eldste delen er oppført i tømmervegger på gråsteinsmur, og den nyeste delen er oppført i bindingsverk på kjeller av lettklinkerblokker. Taket er et saltak med opplett midt på langvegg mot vest. Taket er tekket med ståltakplater. Et stort hus med mange muligheter. Det har tidligere vært to boenheter i bygget. Bygningen har et stort vedlikeholdsetterslep, og det er behov for oppgraderinger. Viser ellers til tilstandsrapport utført for våningshuset.	

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
 Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
 Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
 Roald Amundsens gate 36, 1723
 SARPSBORG
 Telefon: 69 14 80 00



Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1982 Kilde: Ifølge hjemmelshavers opplysninger. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Redskapshus med korntørkeanlegg i vestre del. Verksted og oppholdsrom (hybel) i resten av bygget. Tilbygg (i 2000) Bygget på og innredet til verksted i perioden 2000-2005. Tilbygg (i 2009) Tilbygg til verksted inkl. fyrrom Tilbygg (i 2015) Spiserom, kjøkken, bad og gang.

Verdivurdering			
Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseieendommer. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. På slike bygg blir det i tillegg benyttet takstmannens skjønn ut fra oppgraderinger og påkostninger, samt nytteverdi og leieinntekter.	Kr.	2 030 000
Bruksverdivurdering:	Stor driftsbygning hvor mesteparten av bygningen er isolert. Det er fullt innredet verksted med flere løftebukker og bremseruller i gulv for EU-kontroll. Har vært drevet som godkjent bilverksted i mange år. Høy nytteverdi og god standard.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	425	Korntørkedel - uisolert ca. 80 kvm. Resten er isolert verksted med fyrrom, kontor og spiserom.
Sum bygning:	425	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning	
Bygning, generelt	
Driftsbygning oppført på støpt plate på mark. Vegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledt med stående tømmermannskledning. Saltak, W-takstoler i tre, tekket med profilerte ståltakplater. Bygningen ble opprinnelig bygget som et redskapshus med korntørkeanlegg i den vestre enden, redskapslager på midten og gårdsverksted i den østre delen. Bygningen er senere bygget om og bygget til i flere omganger.; Den vestre delen inneholder fortsatt korntørkeanlegg med varmluftstørke og tippesjakt. Dette har ikke vært i bruk de senere årene Denne delen er ca. 80 kvm og uisolert. Resten av bygget er isolert og tilbygg er isolert. Bygningen har 4 isolerte vikeporter - tre store og en litt mindre med gangdør, i tillegg til en gangdør i aluminium og glass, til	

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
 Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
 Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
 Roald Amundsens gate 36, 1723
 SARPSBORG
 Telefon: 69 14 80 00



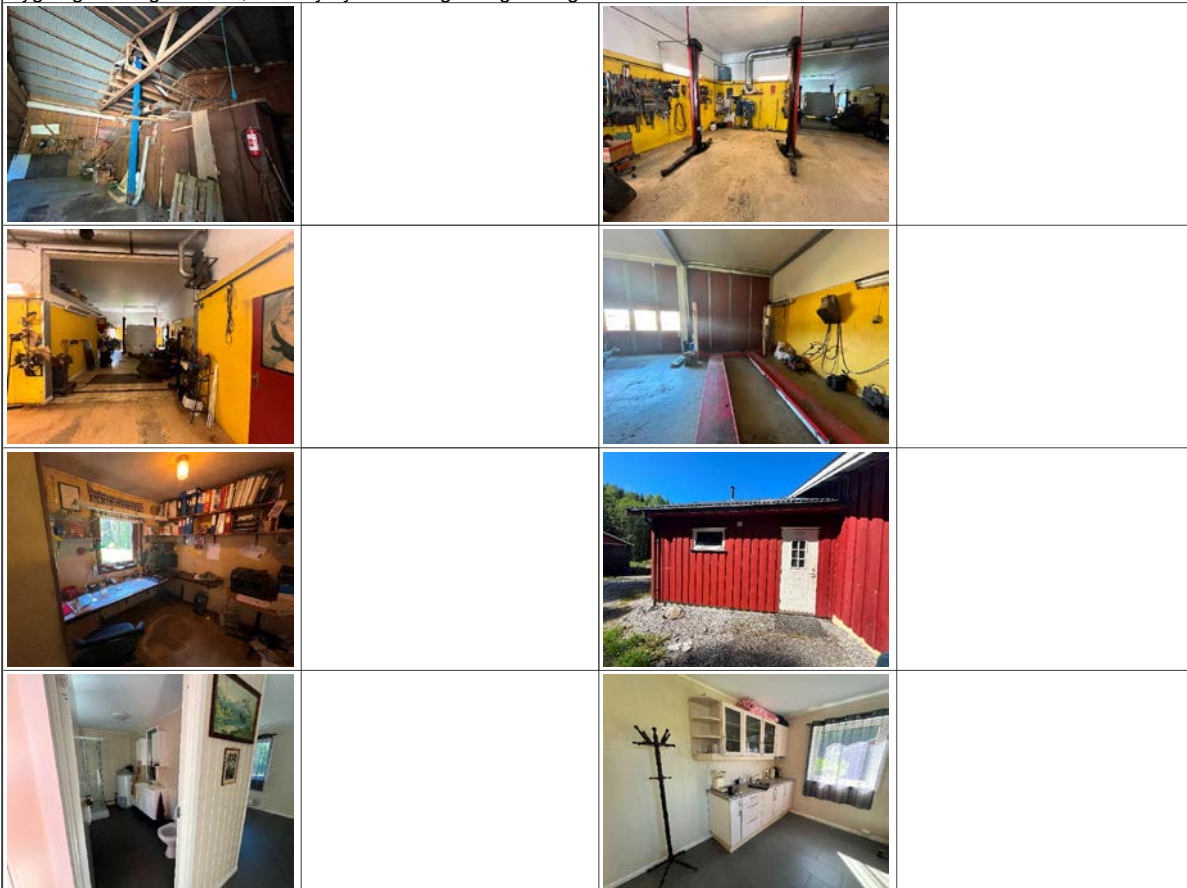
verksteddelen. I den delen av bygget med korntørke er det en uisolert skyveport.
 MASKINHALLBYGNING

Maskinhallbygningen på NIBIO Særheim ble opprinnelig oppført i 1964, og har senere blitt utvidet og modernisert. Bygget har mursteinskonstruksjon med utvendig malt fasade og pussede innvendige vegger. Takkonstruksjonen består av plassbygde sperrer med åser. Yttertaket ble lagt om i 2021, med nye takplater med innvendig kondensbeskyttelse, og vinduene mot sør og øst er skiftet, mens vinduene mot vest er av eldre dato og har behov for utskifting. Bygningen rommer en rekke funksjoner, inkludert maskin- og tørrlager, verksted, høylager, laboratorier (inkludert insektslaboratorium), eldre garderobes med oppgraderingsbehov, tørkerom, fem kjølerom og ett fryselager. Særlig del av bygningen er innvendig oppusset og inneholder nytt kjøkken og kantine. Teknisk er bygningen delvis oppgradert. Hovedtavle og strøminntak er skiftet ut, men flere av sikringsskapene er fortsatt med eldre skrusikringer. Oppvarming skjer via vannbåren varme med elkjele fra 2001, og det foreligger planer om tilkobling til bergvarmeanlegg. Ventilasjonsanlegg på loft er nytt og betjener både maskinhallen og den gamle kontorfløyen. Loftet går over hele byggets lengde og benyttes til lager, samt som plassering for kjøleteknisk utstyr til kjølerommene.

Det har vært drevet bilverksted i bygningen, og verksteddelen har på befaringsdagen 5 løftebukker av forskjellig utførelse og bremserulle i gulv for å kunne foreta EU-kontroller. Verkstedutstyret følger i utgangspunktet ikke salget, og er ikke medtatt i verddivurderingen av bygget.

Verkstedet varmes opp med oljefyr, og det er vannbåren gulvvarme i deler av verkstedet. Verksteddelen inneholder også fyrrom for oljefyren og et kontor. På baksiden av verkstedet, mot sør, er det bygget et tilbygg som inneholder bad med WC og dusj, gang, kjøkken med spiserom. Denne delen har egen inngang.

Bygningen er i god stand, har høy nytteverdi og mange mulige bruksområder.



Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
 Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
 Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
 Roald Amundsens gate 36, 1723
 SARPSBORG
 Telefon: 69 14 80 00

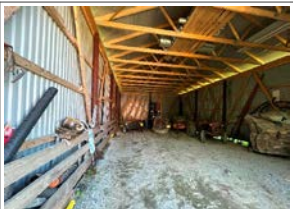


Vognskjul

Bygningsdata	
	Byggeår: 2014 Kilde: Ifølge hjemmelshavers opplysninger. Usikkert årstall
	Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Redskapshus

Verdivurdering			
Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseiendommer. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. På slike bygg blir det i tillegg benyttet takstmannens skjønn ut fra oppgraderinger og påkostninger, samt nytteverdi og leieinntekter.	Kr.	170 000
Bruksverdivurdering:	Enkelt stolpehus med gruset gulv og stålplater på vegger og tak. God nytteverdi som kaldt lager.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	119	Ett stort åpent rom.
Sum bygning:	119	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vognskjul	
Bygning, generelt Vognskjul/ redskapslager oppført med konstruksjon av impregnerte stolper i vegger og W-takstoler. Stolper er avstivet og vegger er kledt med profilerte stålplater. Tak er også tekket med profilerte ståltakplater. Bygningen har en portåpning med skyveport på 3,9x3,9 meter i gavlvegg. Bygningen har gruset gulv. Enkelt, uisolert lager, i god stand og med god nytteverdi.	
	

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1951
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	Eldre hønsehus omgjort til garasje.

Verdivurdering			
Verdi:	Verdien er satt ut fra takstmannens skjønn og erfaring med tilsvarende bygg.	Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Eldre hønsehus hvor gavlvegg er revet ut og bygningen benyttes som garasje. Bygningen er opprinnelig isolert. Middels nytteverdi.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	44	Ett åpent rom.
Sum bygning:	44	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
Bygning, generelt	
Eldre hønsehus som er omgjort til garasje. Oppført på støpt plate. Vegger i bindingsverk, isolert og kledd utvendig med stående trekledning. Saltak tekket med ståltakplater. En gavlvegg er fjernet og fungerer som portåpning. Bygningen har behov for vedlikehold, og har begrenset nytteverdi.	
	

Stabbur

Bygningsdata	
	Byggeår: 1930 Kilde: Usikkert årstall Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Tradisjonelt stabbur - lager

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
 Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
 Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
 Roald Amundsens gate 36, 1723
 SARPSBORG
 Telefon: 69 14 80 00



Verdivurdering			
Verdi:	Verdien er satt ut fra takstmannens skjønn og erfaring med tilsvarende bygg.	Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Tradisjonelt stabbur som i dag blir benyttet til lager. Begrenset nytteverdi.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	24	Lagerrom med trapp til 2. etasje.
2. etasje	33	Kornlager/ kornbinger
Sum bygning:	57	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur			
Bygning, generelt			
Stabbur i 2 etasjer, oppført i grovt bindingsverk, utvendig kledt med stående trekledning. Saltak, åstak, tekket med teglstein. Stabburet står oppført på trepilarer på steinblokker, men mangler utvendig trapp. Bygningen ble tidligere benyttet til kornlagring. Innvendig trapp. Bygningen er normalt godt vedlikeholdt. Begrenset nytteverdi.			
			
			

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
 Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
 Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
 Roald Amundsens gate 36, 1723
 SARPSBORG
 Telefon: 69 14 80 00

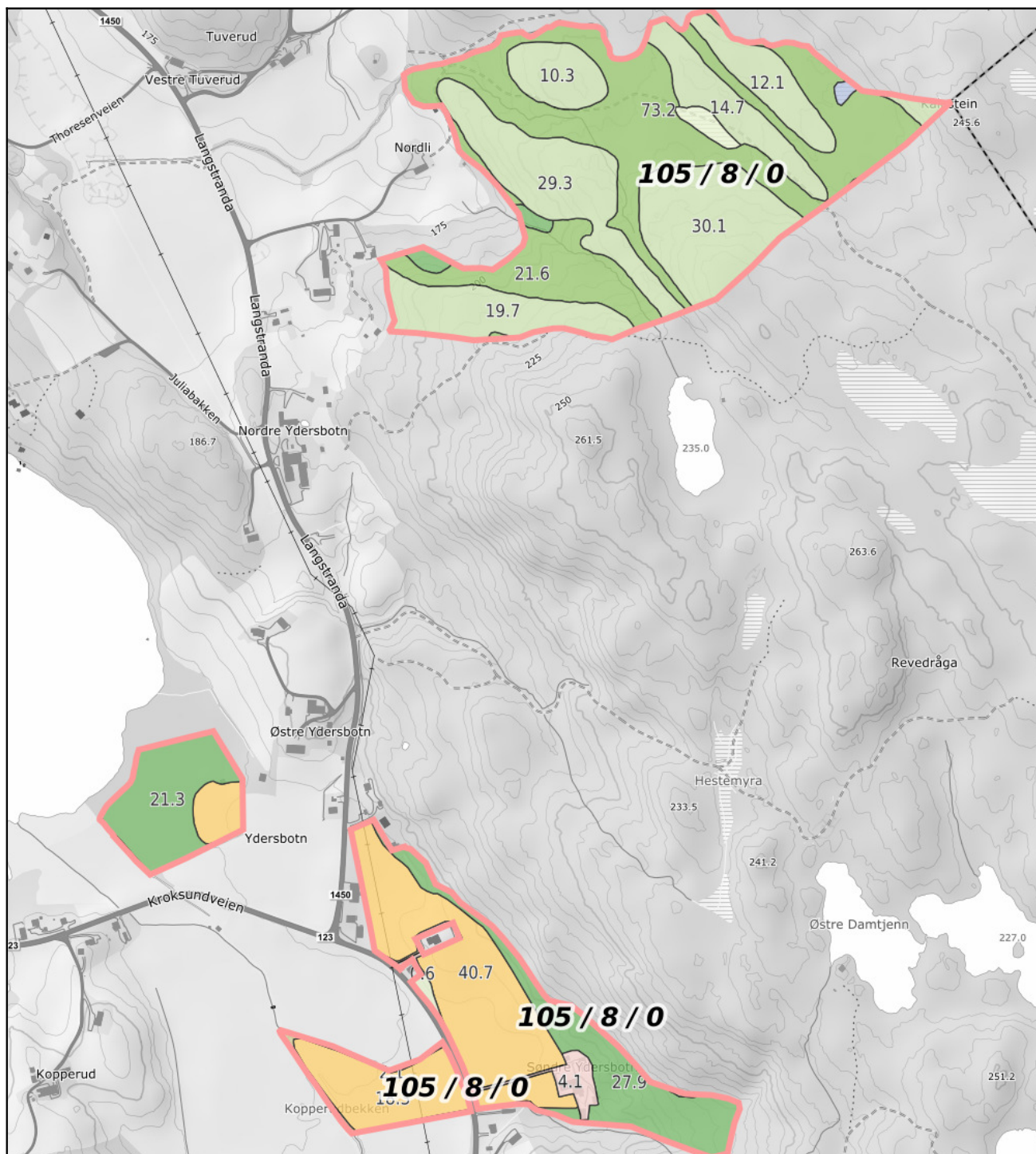


Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Dyrket mark med normalt gode årvisse avlinger. Jord er utleid. Det benyttes kapitaliseringsrentefot på 4% ved utregning av jordverdi. Dekar fulldyrket jord: 68,7 Vi benytter en grunnrente på kr. 480,-	825 000
Skog	Skogverdien er basert på skogens boniteter og beregnede tilvekst, inkludert verdien av jakt og fiske. Verdi av jakt og fiske er satt til kr. 5,- pr. dekar.	525 000
Jakt og fiske	Verdien av jakt og fiske er tillagt skogverdien.	
Sum andre verdikomponenter:		1 350 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	2 250 000
	Driftsbygning	Kr.	2 030 000
	Vognskjul	Kr.	170 000
	Garasje	Kr.	50 000
	Stabbur	Kr.	50 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	825 000
	Skog	Kr.	525 000
	Jakt og fiske		
Samlet verdi:		Kr.	5 900 000



0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 19.05.2025 10:16

Eiendomsdata verifisert: 19.05.2025 10:15

GÅRDSKART 3226-105/8/0

Tilknyttede grunneiendommer:
105/8/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslog (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
S	Skog av særs høy bonitet
H	Skog av høy bonitet
M	Skog av middels bonitet
L	Skog av lav bonitet
i	Uproduktiv skog
1	Myr uten skog
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

68.7	
0.0	
0.0	68.7
0.0	
51.8	
95.2	
118.3	265.3
3.2	
0.7	
2.3	
0.0	6.2
5.5	
0.0	5.5
345.7	345.7

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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.

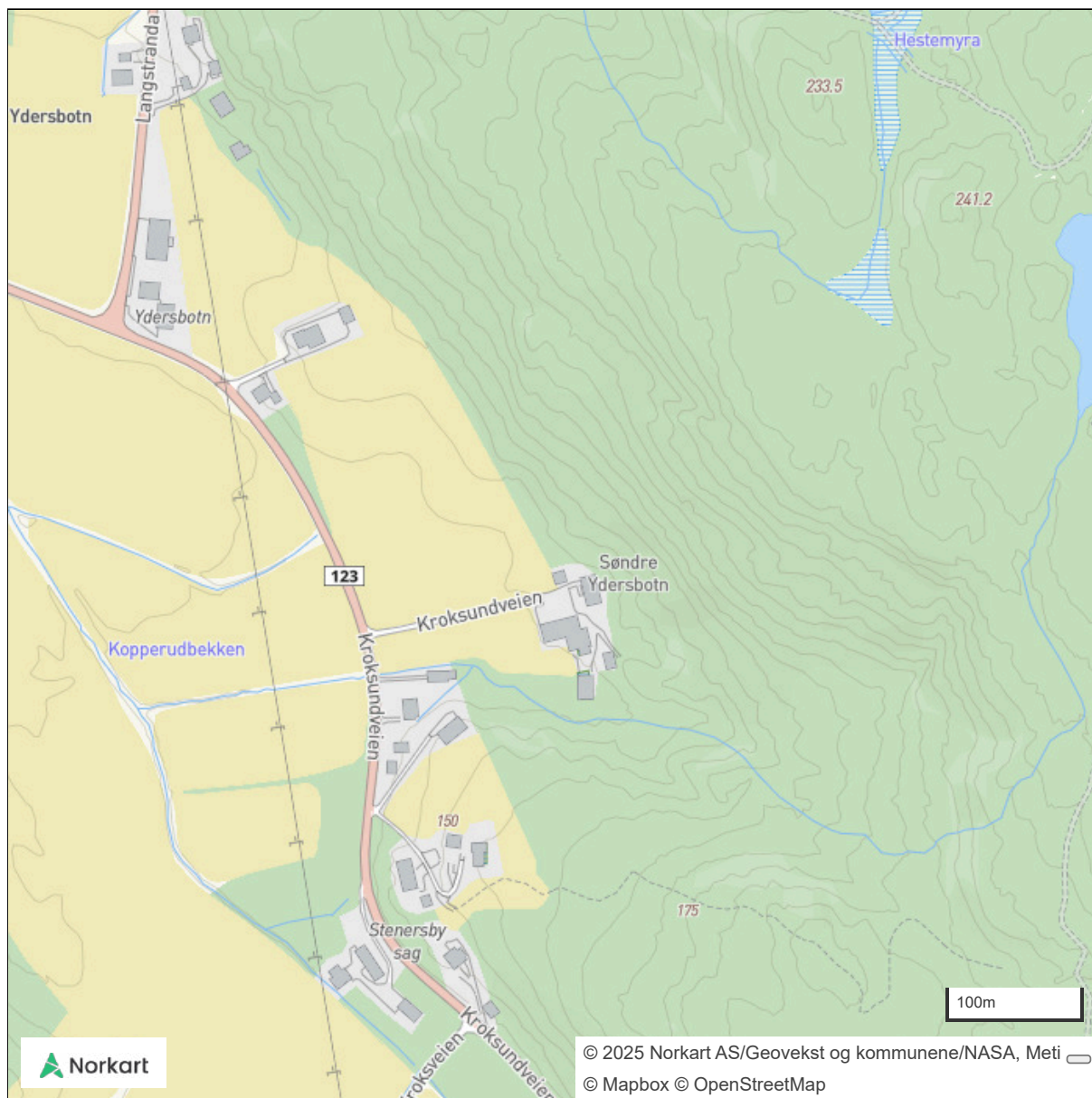
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Aurskog-Høland kommune



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktu Nysen og Rakkestad	Oppdragsnr.	
Adresse	Kroksundveien 1034		
Postnr.	1970	Sted	Hemnes
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 1982			
Hvor lenge har du bodd i boligen? 43 Mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige			
Polise/avtalenr.			
Selger 1 Fornavn Erik		Etternavn Ydersbond	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse April 2025, fra WC ledg. Eric utbedret.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Pålegg om utbedring av pipe
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Stue m/bær i 2.etg er ikke solgt brukstendring
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

03/5-25

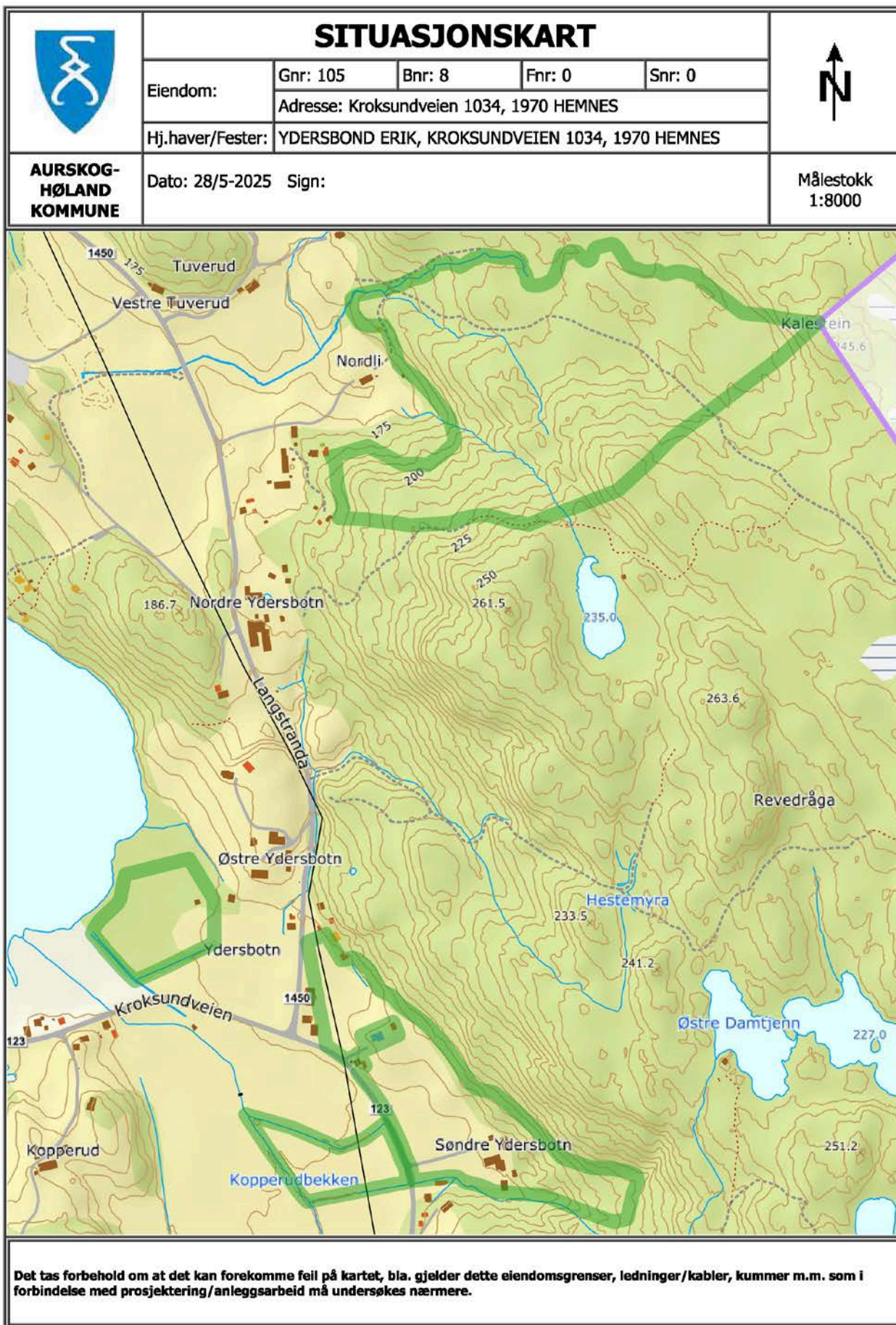
Sted

Thusen

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



Nabolagsprofil

Kroksundveien 1034

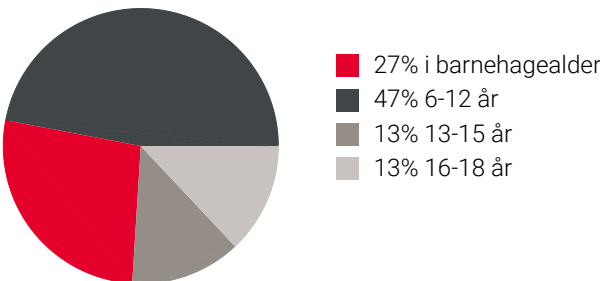
Offentlig transport

Basmo Linje 479	16 min	1.4 km
Mysen stasjon Linje R22	22 min	20.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min	

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	13 min	12.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	35 min	36.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	37 min	37.7 km

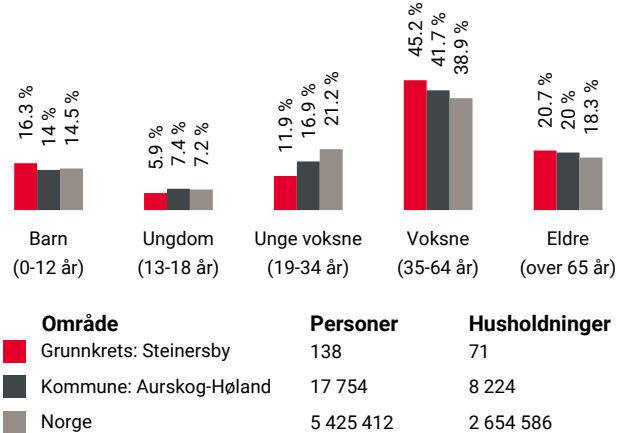
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Havnås barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min	9.8 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min	13.1 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år) 80 barn	14 min	16.6 km

Dagligvare

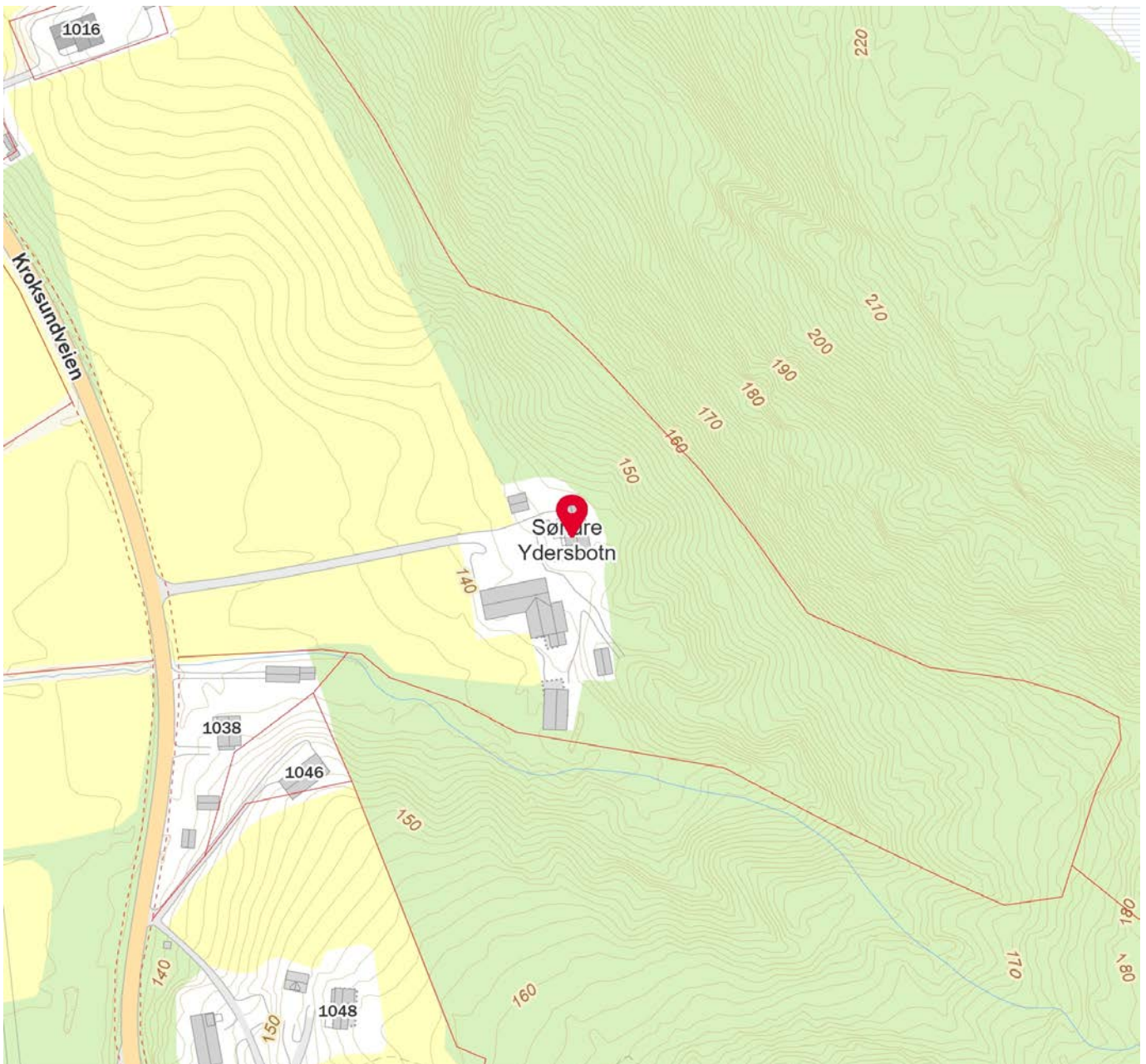
Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	11 min	12.2 km
Kiwi Trøgstad PostNord	13 min	16.2 km

Sport

Krone stadion Fotball	6 min	6.1 km
Havnås skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min	10 km
Sporty Fitness	13 min	
Family Sports Club Ørje	17 min	



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kroksundveien 1034
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre