

aktiv.

Hedumveien 402, 1930 AURSKOG

**Landbrukseiendom på 475 daa
med nydelig utsikt og fin
beliggenhet, kun 5 km fra sentrum.
Oppussingsobjekt.**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 970 000,-
Omkostn.: Kr 100 490,-
Total ink omk.: Kr 4 070 490,-
Selger: Erik Kristian Nygaard Lundberg

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1876
BRA-i/BRA Total 207/332 kvm
Tomtstr.: 477450 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 177, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1105230167

Din nye eiendom?

Hedumveien 402 er en landbrukseiendom på ca. 475 daa med fin beliggenhet, kun 5 km nordøst for Aursmoen. Tunet ligger på et solrikt høydedrag med skog i syd og nydelig utsikt over åkerlandskapet i nord, øst og vest. Eiendommen består av ca. 158 daa fulldyrka jord, ca. 292 daa skog, samt eldre våningshus fra 1874, Veslehuset fra 1913 og driftsbygning fra ca. 1900.

Kort fortalt

- Landbrukseiendom på 475 daa
- Naturskjønt område
- Kort kjørevei til sentrum
- Sol og vidstrakt utsikt
- 158 dekar fulldyrka jord
- 292 dekar produktiv skog
- Tun med tre bygninger
- Våningshus fra 1874
- Veslehus fra 1913
- Driftsbygning fra 1900
- Behov for modernisering
- Enorme muligheter
- Brønn og bereder fra 2024
- Minirensanlegg fra 2014



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	86
Nabolagsprofil	103
Forbrukerinformasjon	110
Budskjema	111



Omgivelsene er nydelige med utsikt som strekker seg vidt over åkerlandskapet i nord, øst og vest.





Våningshuset ble sist fornyet innvendig på 1980-tallet.



Omgivelsene er nydelige med utsikt som strekker seg vidt over åkerlandskapet i nord, øst og vest.





Entreen har flismønstret belegg på gulvet, panel i tak og tapet på veggene.





Stuen smykkes av en høyreist etasjeovn fra Bærums Værk med rik dekor. Det er per nå fyringsforbud i huset.



Antikk vedkomfyr gir ekstra sjarm til kjøkkenet.



Boligen har to eldre bad og et separat vaskerom. Badet nede har badkar, toalett og servant.





Trappegangen opp til andre etasje har tofløyet dør ut til en overbygd terrasse.



Badet oppe er innredet med baderomsplaster, toalett, bred servanttinnredning og dusjkabinett.



Soverommene har gulvbelegg, vegger med tapet og gulv i panel eller takess.



Plantegning

1. etasje



Hedumveien 402
1.etg.



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

2. etasje



Hedumveien 402
2.etg.



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



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 m²

BRA - e: 125 m²

BRA totalt: 332 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 18 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 113 m² Vindfang, bad, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue og all m/trapp

2. etasje

BRA-i: 76 m² Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, bod og bad

Veslestue/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 45 m² Uinnredet kjellerrom og uinnredet kjellerrom 2

1. etasje

BRA-e: 50 m² Trapperom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-e: 30 m² Trapperom og soverom

Ikke målbare arealer

Enebolig: Takhøyde i 2.etg. er for lav iht. dagens krav. Det er ca. 210cm takhøyde. Dagens krav til takhøyde er 240cm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger på bygningen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden. Bemerkes at kjeller i enebolig kun har tilgang via

luke/lem i gulv og stige ned.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

477450 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen, Nygaard, på ca. 475 dekar har en fin beliggenhet ca. 5 min kjøring fra Aurskog sentrum. Tunet ligger på et solrikt høydedrag med idyllisk utsikt over åker og eng, med skog i bakkant mot syd. Gårdstunet har adkomst via en grusvei og er bebygd med et våningshus fra 1874, Veslehuset fra 1913, og en driftsbygning fra rundt 1900.

Våningshuset er tilbygd i flere omganger og ble pusset opp rundt 1980, men er i behov av gjennomgående moderniseringer. Veslehuset har stue og kjøkken i første etasje, et soverom oppe og uinnredet kjeller. Bygget fremstår sjarmerende, men bærer preg av setningsskader, skjevheter, knuste vinduer og ødelagt taktekking, og er derfor ikke tillagt verdi.

Driftsbygningen er på ca. 530 kvm, med stall, lagerrom og høygulv i første etasje, samt låvebru og kjørebri. Låvebrua er ikke egnet for kjøring med maskiner og den søndre delen av låven er i dårlig forfatning. Nordre halvdel av låven er renoverert med tanke på hestehold og innredet med to stallbokser og et praktisk forrom/utstyrsrom.

Tunet er opparbeidet med plen, gruset gårds plass og snuplass, flaggstang og flere trær. Inngangspartiet til våningshuset er inntrukket med adkomst via trapp, og utenfor trappegangen på

langveggen er det anlagt en overbygd terrasse. Utenfor inngangen til Veslehuset er det bygd et lite bislag.

Eiendommen består av ca. 158 dekar fulldyrka jord, med gras- og korproduksjon, fordelt på tre skifter. Jorda har god arrondering og lett adkomst. Rundt 292 dekar er produktiv skog, hvorav 58% med høy bonitet, 26% med middels bonitet og 16% med lav bonitet. Ca. 9 dekar er uproduktiv skog og én dekar er myr.

Skogen ligger samlet i en teig syd for tunet som har god tilgjengelighet og er egnet for moderne skogsdrift, men med lite hogstmoden skog etter virke i 2013 og 2018. Til gården følger jaktrettigheter, og eiendommen er konsesjonspliktig ved salg til andre enn odelsberettigede.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og naturskjønt område, kun 5 km nordøst for Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet består av spredt bebyggelse, åkerlandskap og skog, med gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Om vinteren er det kort vei til skiløyper og lysløyper i Aurskog og omegn.

I nærområdet ligger Urskog fort (Dingsrud fort), et historisk sperrefort fra 1903, som er et ideelt turmål for både voksne og barn. Fortet er i dag brukt som en arena for kultur og læring, med mulighet for guidet omvisning.

Legg gjerne turen til Mangenskogen, rundt Tævsjøen eller til populære Killingmo gård - sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé. Aurskog har også et flott golfanlegg

med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

Det bygges for øyeblikket en helt ny 1-10 skole, flerbrukshall og svømmebasseng som skal stå ferdig i 2025. På dagtid vil svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget bli brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer det til å være ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. Her blir det nye, gode møteplasser, sentralt plassert på Aursmoen med god tilknytning til idrettsanlegget og til sentrum med butikker og servicetilbud.

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/ Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag som tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport. Ved Bjørkelangen er det ellers et lite alpinsenter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Extra i Aurskog. Aurskog Senter har butikker, kafé, bank, apotek, frisør o.l. Det er eget helsesenter i 2. etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og foterapeut.

Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Amfi Bjørkelangen Torg et fint og variert utvalg. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Lokshaug vegkryss, som ligger ca. 1,8 kilometer fra boligen. Med bil tar det ca. 5 min til Aurskog, 14 min til Bjørkelangen, 24 min til Fetsund, 30 min til Lillestrøm, 33 min til Strømmen Storsenter og 50 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det ca. 4,3 kilometer til Haneborg skole for 1. til 7. trinn. Det er ca. 5,4 km til Aursmoen barne- og ungdomsskole, samt Aursmoen barnehage. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilter ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 08.09.24 foretatt av Petter Larsen: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av eldre type betong/semmenttakstein. Sort shingel på tilbygg mot øst. Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg fra 1980 tallet med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er byggegrunn av leirholdige

masser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Oppført i 1874. Tilbygget del fra 1982 med grunnmur av lettklinkerblokker. Skrånende tomt. Noe flatt terreng på en side av boligen. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TGIU, TG2 og TG3).

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2: (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Dører - Malt hovedytterdør i tre med sidefelt i glass. Dør fra ca. 1982. Dobbel terrassedør i hall m/trapp med høy brystning og glassfelt med dobbelt glass. Antatt fra 1980 tallet. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Manglende beslag/tetting under dører. Værslitte overflater på dører. Synlige merker i terskel på hovedytterdør etter at dørblad tar i terskel. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Utvendig > Utvendige trapper - Trapp ved entre i stål med smijern-rekkverk. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konstruksjonene har skjevheter. Trapp med synlige skjevheter. Rekkverk på trapp skadet etter påkjørt av bil. Åpninger i rekkverk er for store iht. dagens krav. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Trapp må påregnes rettet opp. Det anbefales og lage mindre åpninger i rekkverk etter gjeldende krav

- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med

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

- Innvendig > Krypkjeller - Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller ikke inspisert av takstingeniør. Åpning var tettet igjen med stålplate og isolasjon. Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er iht. eier begrenset tilgang til hele krypkjeller. Det ble opplyst om at det er gammel kjeller under hall m/trapp. Adkomst er i dag tettet igjen. Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon. Det må foretas nærmere inspeksjon av krypkjeller og gammel kjeller under hall m/trapp. Med hensyn til lekkasje fra tak og fuktskader i vegger og etasjeskiller, kan det ikke utelukkes at det er skader i bjelkelag over krypkjeller. Det bør etableres tilstrekkelig lufting av krypkjeller. Krypkjellere er en utsatt konstruksjon.

- Innvendig > Innvendige trapper - Innvendig trapp - 180° heltre tett trapp. Rekkverk en side. Trapp fra byggeår med noe bruksslitasje. Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med store åpninger. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens

forskriftskrav til rekkverk i trapper. Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med for store åpninger iht. dagens krav. Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Innvendig > Innvendige dører - Innvendig har boligen 3-speil heltre furu-dører. Dører antatt fra 1980 tallet. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dører med bruksslitasje og noe hakk/merker etter bruk. Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er utslag av svertesopp i hjørner på bad. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Konstruksjoner må undersøkes nærmere ved renovering av bad.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er hull i belegg og manglende/ødelagt tapet på vegger. Belegg har løsnet fra vegger flere steder. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Konstruksjoner bør undersøkes nærmere ved renovering av vaskerom.

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk - Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjellerrom. Rør til bad 2.etg. er bygget inn i kasse i hjørnet på kjøkken. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt lagt opp ved tilbygg av boligen i 1982. Noe rør skiftet ut ved etablering av renseanlegg i ca. 2014. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er kun brukt ventil i topp av rør på bad 2.etg. Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Det anbefales etablering av lufting av avløpsanlegg føres ut over tak.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende

el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i vindfang 1.etg. og i soverom 2.etg. Porselen/skrusikringer i skapene. Det er skade på kabel i ett soverom 2.etg. Kursfortegnelse i skap er ikke oppdatert. Det er defekt lysarmatur i gang 2.etg. Det bør påregnes gjennomgang og utbedringer av el-anlegg.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2: (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Dokumentasjon på vannkvalitet er fortsatt ikke mottatt etter etablering av brønn vinter 2024. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det antas at dokumentasjon av vannkvalitet vil foreligge snart.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik)
- Utvendig > Takteking - Taktekingen er av eldre type betong/semment-takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort shingel på tilbygg mot øst fra ca. 1982. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er mye knust og manglende takstein på taket. Synlige råteskader og lekkasje i tak. Det er også noe lekkasje i tak på tilbygg mot øst. Konsekvens/tiltak: Taktekingen må

skiftes eller utbedres. Tak må legges om med ny takteking.

- Utvendig > Nedløp og beslag - Sort stål takrenner på en side av hoved-tak. Det er ikke montert takrenner på bakside av bygning. Sort plast takrenner på tilbygg. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Takrenner har store deformasjoner. Vann fra takrenner ledes rett ut på grunn ved grunnmur. Beslag ved tilbygg mot øst har lekkasjer. Vann kommer inn i takkonstruksjonen/loft. Konsekvens/tiltak: Nye renner og nedløp må monteres. Det må monteres nye takrenner og beslag. Overganger/gjennomføringer må tettes tilstrekkelig.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg fra 1980 tallet med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning antatt fra byggeårene. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen. Det stedvis store råteskader i kledning etter lekkasje fra tak. Antatt store råteskader i veggkonstruksjon, tømmer-vegg ved lekkasje, vanninntrengning fra taklekkasje. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet kledning og veggkonstruksjon må skiftes.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaltloft

ikke inspisert av takstingeniør. Luke i tak er tettet igjen med plast og flere lag isolasjon. Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har trevinduer med koblet glass. Noen trevinduer i 2.etg. med isolerglass. Vinduer fra tidlig 1980 tallet. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. Vinduer med stor værslitasje. Tettelist mellom glass er løs og utvendig kitt er borte på flere vinduer. Noe løs og manglende utvendig belistning på små vinduer i 2.etg. Konsekvens/tiltak: Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Med hensyn til alder og tilstand på vinduer, må det påregnes utskifting av vinduer.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Trapp/terrasse ved tidligere hovedinngang: Støpt trapp/terrasse. Overbygget med pulttak konstruksjon. Tekket med plater. Rekkverk i tre. Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk. Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Hele trapp/terrasse må påregnes renoveret. Råteskadet konstruksjoner må skiftes. Takkonstruksjon må skiftes. Rekkverk bør gjøres

høyere.

- Innvendig > Overflater - Rom/overflatebehandling - Det må påregnes rehabilitering/overflatebehandling ved overtakelse. Det er fuktskader i tak, vegger og gulv i flere rom i boligen etter vannlekkasje fra tak. Fleste overflater innvendig fra 1980 tallet. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er store skader i overflater i flere rom etter vannlekkasje. Andre overflater med til del stor bruksslitasje. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater med skader etter vannlekkasje må skiftes ut. Det må påregnes overflatebehandling i alle rom.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er synlige fuktskader i takkonstruksjon og etasjeskiller etter vannlekkasje fra tak. Konsekvens/tiltak: Råteskadet treverk må skiftes. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

- Innvendig > Pipe og ildsted - Mursteinspipe midt i bygning. Eldre etasjeovn i stor stue 1.etg. Eldre vedovn i spisestue 1.etg. og gammel vedfyrt komfyr på kjøkken. Det er fyringsforbud på pipe fra feiervesenet grunnet flere mangler ved ildsteder og pipe er bygget inn i 2.etg. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Konsekvens/tiltak: Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Det henvises til rapport fra feiervesenet angående feil/mangler på pipe og ildsteder

-Innvendig > Rom Under Terreng - Gulvet er av

betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig fukt/vann på gulv i kjellerrom. Vurdering av avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Det er synlig vann på gulv i kjellerrom. Ventiler for lufting av kjeller er tettet igjen. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller. Det må etableres lufting av kjellerrom. Og årsak til fuktinnrengning i kjeller må fjernes.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell - Bad 1.etg.: Bad bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad. Bad fra ca. 1982. Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak. Badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant. Bad har oppnådd forventet levealder. Det er skader/hull i tapet. Vindu i dusjsone, over badekar med stor slitasje, fuktmerker etter bruk. Servant har defekt vannlås, blandebatteri på badekar er fjernet etter at dette frøs i stykker vinder 2024. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell - Vaskerom 1.etg.: Vaskerom bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på vaskerom. Vaskerom med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Enkel gulvstående innredning i stål med stål benkeplate og kum. Opplegg for vaskemaskin. Tapet på vegger har falt av, er revet av flere steder. Det er brukt vanlig tapet på vegger som anses og være lite egnet i våtrom. Det er hull i belegg på gulv ved sluk.

Synlig svelleskader i himlingsplater etter lekkasje fra tak. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell - Bad 2.etg.: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Bad fra ca. midt på 1980 tallet. Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i tak. Stor innredning/servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Flatt gul i rommet med noe motfall til sluk. Løse baderomsplater på vegg bak dusjkabinett. Bad har oppnådd forventet levealder. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap. Det ble opplyst at vannlås på oppvaskkum har lekkasje. Kjøkken med generell høy slitasje. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det ble opplyst at vannlås på oppvaskkum har lekkasje. Kjøkken med generell høy slitasje. Konsekvens/tiltak: Lekkasje må tettes.

Strakstiltak nødvendig. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

-Tomteforhold > Drenering - Med hensyn til alder på bygning er det ukjent om det er anlagt drenering. Drenering rundt tilbygget del fra ca. 1982. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er synlig fukt/vann på gulv i kjellerrom. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Det må foretas redrenering av kjeller, og evt. rundt hele boligen.

Tilliggende konstruksjon som ikke er undersøkt: - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tømmervegg og pipe bak våtsone i bad. Ved renovering av bad må det gjøres ytterligere undersøkelser i konstruksjoner. Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innhold

Våningshuset er påbygd i flere omganger og oppgradert på 1980-tallet, med unntak av nyboret brønn og varmtvannsbereider fra 2024, og minirensanlegg fra 2014. Huset har tre soverom, kjøkken, spisestue, stue, to bad og vaskerom, alle i behov av modernisering. Veslehuset har setningsskader, og kun deler av driftsbygningen er i brukbar stand. Småbruket har renoveringsbehov, men byr på enormt potensial og ikke minst sentral beliggenhet.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, hall, kjøkken, stue, spisestue, bad og vaskerom.

2. etasje: Trapperom, gang, bad, kontor, 3 soverom og bod.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Standard

Entré

Våningshuset har adkomst via et inntrukket inngangsparti med trapp og rekkverk i smijern. Boligen har i hovedsak standard fra 1980-tallet og er i behov av rehabilitering. Entreen har gulvbelegg i flismønster, tapet på veggene og panel i himlingen. Fra entreen er det videre inngang til vaskerom, bad og spisestue. Størrelsen på rommet gir god plass til garderobeløsning.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med adkomst fra spisestuen og har vinduer mot utsikten i nord. Fra kjøkkenet er det inngang videre til vaskerommet, som har gjennomgang til entreen. Kjøkkenet er romslig med en original vedkomfyr i hjørnet og plass til spisebord ved vinduene.

Rommet har gulvbelegg, blå vegger og takess, samt en eldre innredningen plassert i L-form. Den har profilerte fronter i heltre, noen vitrinedører, laminatbenkeplate med dobbel vaskekum, og lyse fliser over benken. Kjøkkenet har kullfilterventilator over komfyrplassen og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue og spisestue

Boligen har en spisestue mellom kjøkken og stue. Spisestuen har sydvendte vinduer, gulvbelegg, tapet på veggene og god plass til spisebord. I hjørnet av

rommet er det plassert en enkel etasjeovn fra Jøtul, men det er per i dag fyringsforbud i våningshuset.

Stuen ligger tilknyttet en hall med trapp opp til andre etasje og utgang til sydvendt terrasse med overbygg. Stuen har sprossevinduer med fin utsikt mot nord og vest, samt overflater med tregulv, grønnmalte panelvegger og lysmalt panelhimling. Stuen smykkes av en høyreist etasjeovn fra Bærums værk, med rik dekor, gitterdører og toppkrone.

Bad/wc/vaskerom

Våningshuset har to eldre bad og et separat vaskerom. Badet i første etasje har lysegrønt gulvbelegg, matchende våtromstapet på veggene og et vindu i den ene veggen. Badet er innredet med badekar under vinduet, et toalett, en servant og speil med belysning.

Badet i andre etasje har blåmarmorerte baderomplater på veggene, lyst gulvbelegg og skråhimling i panel. Innredningen består av et bredt servantmøbel med nedfelt servant, et speilskap med overlys, et toalett og dusjkabinett. Det må påregnes renovering av begge bad.

Vaskerom

Vaskerommet er smart plassert med adkomst fra entreen og gjennomgang videre til kjøkkenet. Rommet har gulvbelegg, tapet på veggene og vindu mot gårdsplassen i øst. Rommet har benkeinnredning i stål med vaskekum, et veggskap og opplegg for vaskemaskin. Overflatene er slitt og rommet er i behov av renovering.

Soverom og garderobe

Våningshuset er innredet med tre soverom og et kontor i andre etasje. Rommene har gode

vindusflater, landlig utsikt, samt noe lav takhøyde, gulvbelegg, panelvegger og tak med takess eller panel. Det er garderobeskap på ett rom og plass til garderobeløsninger på de andre. Boligen har ellers en bod i samme etasje og noe lagringsplass i kjeller.

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

Det er parkering på egen eiendom. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Varmtvannsbereder fra 2024 på ca. 200 liter er plassert i kjelleren. Ventilasjonen er naturlig. Elanlegget er i hovedsak fra 1982 og sikringsskapet har skrusikringer. Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn som var ny vinteren 2024. Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft eller lignende. Anlegget er fra 2014 og noen rør ble også skiftet i forbindelse med etableringen.

Energi

Oppvarming

Våningshuset varmes opp elektrisk med panelovner. Det er pipe i bygget og flere eldre ildsteder, blant annet en lav etasjeovn fra Jøtul i spisestuen, en vedkomfyr på kjøkkenet, og en høyreist etasjeovn fra Bærums Værk med rik dekor i stuen. Det er per i dag fyringsforbud på grunn av flere mangler ved pipe og ildsted, blant annet er pipen bygget inn i andre etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 970 000

Kommunale avgifter

Kr 8 409

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Eiendomsskatt

Kr 5 236

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primær

Kr 176 789

Formuesverdi primær år

2022

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 177, bruksnummer 2 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:

3026/177/2:

24.11.1956 - Dokumentnr: 3291 - Erklæring/avtale Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900522 - Opprettelse av

matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

06.01.1945 - Dokumentnr: 7 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:177 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 181113 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:177 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelser på bygningsmassen bortsett fra tilbygg fra 1982.

Ferdigattesten på tilbygg er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Privat grusvei opp til boligen/tun.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Brønn ny vinter 2024.

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg, med overløp til grøft e.l. Anlegg ca. 10år gammelt.

Kommunen skriver "Eiendommen er ikke registrert tilknyttet kommunalt vann- eller avløpsnett. Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså eier av eiendom, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Kommunen står for en årlig tømning gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømning utover dette må det bestilles og betales av den enkelte anleggseier".

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som kulturminne - Katgori

3: Nygård, 172/2: Våningshus 1874, sidebygning 1913, låve og trær av ask og bjørk. Begrunnelse for vern: Området rundt Hedum gir et godt inntrykk av hvordan ulike plasser oppstod utover 17- og 1800-tallet. Her kan man finne en rekke av de opprinnelige stedene fremdeles bevart med bebyggelse, kulturmark og veier. Se vedlegg i salgsoppgaven for mer informasjon.

Vernekategori 3 vil iflg. kommunedelplan si: Kulturminne/landskapelement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Eiendommens dyrkede arealer er underlagt driveplikt, jf. jordlovens § 8. En ny eier må påregne å bli ilagt boplikt som vilkår for konsesjon, jf. konsesjonslovens § 11 annet ledd.

Kommentar konsesjon

Konsesjon: «Konsesjonslovens § 9 og § 9a lyder slik:

§ 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 som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

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. 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. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Overtakelse og oppgjør kan ikke finne sted før konsesjon er innvilget. Eiendommen er konsesjonspliktig og følgende gjelder ved dette salg:

Kjøper har full konsesjonsrisiko. D.v.s av kjøper har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a. Kjøper har også risikoen for at konsesjon ikke gis med grunnlag i konsesjonslovens øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4, § 9 andre til fjerde ledd og § 11. Ved et videresalg må kjøper i et slik tilfelle bære en risiko for at man ikke oppnår samme pris som man har kjøpt for. Kjøper risikerer følgelig ved et slik utfall å lide et økonomisk tap.

Følgende gjelder i alle tilfeller for konsesjonsnekt hvor kjøper har en eller annen form for konsesjonsrisiko:
Dersom kjøper ikke gis konsesjon, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da senest 4 uker etter at opprinnelig avslagsvedtak er truffet.

I stedet for vilkåret om at kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst (punkt 4.1, annet ledd, nr. 5) er det i disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten eller blitt gitt kjøpstilbud iht. odelsloven § 20, jfr. §§ 20a og 20b. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger.

Kontraksgrunnlag

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 tinglysning 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
3 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 490 (Omkostninger totalt)
115 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 070 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 085 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 088 390 (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 100 490

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag - 2,0% av kjøpesummen inkl. mva. for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 30 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hedumveien 402, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 177, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 08.09.2024

Oppdragsnr.: 11763-24057

Referansenummer: HM1019

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato

11.10.2024

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.

Hedumveien 402, 1930 AURSKOG
Gnr 177 - Bnr 2
3226 AURSKOG-HØLAND

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11763-24057

Befaringsdato: 05.09.2024

Side: 3 av 27

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum

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



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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1876

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaltloft ikke inispisert av takstingeniør. Luke i tak er tettet igjen med plast og flere lag isolasjon. Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen. Taktekkingen er av eldre type betong/sement-takstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Sort shingel på tilbygg mot øst. Sort stål takrenner på en side av hoved-tak. Det er ikke montert takrenner på baksida av bygning. Sort plast takrenner på tilbygg. Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg fra 1980 tallet med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning antatt fra byggeårene.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Noen trevinduer i 2.etg. med isolerglass. Vinduer fra tidlig 1980 tallet. Malt hovedytterdør i tre med sidefelt i glass. Dør fra ca. 1982. Dobbel terrassedør i hall m/trapp med høy brystning og glassfelt med dobbelt glass. Antatt fra 1980 tallet.

Trapp/terrasse ved tidligere hovedinngang: Støpt trapp/terrasse. Overbygget med pulttak konstruksjon. Tekket med plater. Rekkverk i tre. Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk.

Trapp ved entre i stål med smijern-rekkverk.

INNVEDIG

Rom/overflatebehandling:
Gulv: .
Vegger:
Himlinger:

Det må påregnes rehabilitering/overflatebehandling ved overtakelse. Det er fuktskader i tak, vegger og gulv i flere rom i boligen etter vannlekkasje fra tak. Fleste overflater innvendig fra 1980 tallet.

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

Mursteinspipe midt i bygning. Eldre etasjeovn i stor stue 1.etg. Eldre vedovn i spisestue 1.etg. og gammel vedfyrte komfyr på kjøkken. Det er fyringsforbud på pipe fra feiervesenet grunnet flere mangler ved ildsteder og pipe er bygget inn i 2.etg.

Fuktsøk i rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig fukt/vann på gulv i kjellerrom. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller ikke inispisert av takstingeniør. Åpning var tettet igjen med stålplate og isolasjon.

Innvendig trapp: 180° heltre tett trapp. Rekkverk en side. Trapp fra byggeår med noe bruksslitasje. Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med store åpninger.

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu-dører. Dører antatt fra 1980 tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.etg.:

Bad bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.
Bad fra ca. 1982. Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant.
Bad har oppnådd forventet levealder. Det er skader/hull i tapet. Vindu i dusjsone, over badekar med stor slitasje, fuktmerker etter bruk. Servant har defekt vannlås, blande batteri på badekar er fjernet etter at dette frøs i stykker vinder 2024.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom 1.etg.:

Vaskerom bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på vaskerom.
Vaskerom med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Enkel gulvstående innredning i stål med stål benkeplate og kum.
Opplegg for vaskemaskin.
Tapet på vegger har falt av, er revet av flere steder. Det er brukt vanlig tapet på vegger som anses og være lite egnet i våtrom. Det er hull i belegg på gulv ved sluk.
Synlig svelleskader i himlingsplater etter lekkasje fra tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra ca. midt på 1980 tallet.
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i tak.
Stor innredning/servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Flatt gul i rommet med noe motfall til sluk. Løse baderomsplater på vegg bak dusjkabinett.
Bad har oppnådd forventet levealder.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er tømmervegg og pipe bak våtsone i bad.
Ved renovering av bad må det gjøres ytterligere undersøkelser i konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap.
Det ble opplyst at vannlås på oppvaskkum har lekkasje.
Kjøkken med generell høy slitasje.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjellerrom.
Rør til bad 2.etg. er bygget inn i kasse i hjørnet på kjøkken.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt lagt opp ved tilbygg av boligen i 1982.
Noe rør skiftet ut ved etablering av renseanlegg i ca. 2014
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom. Bereder fra 2024.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i vindfang 1.etg. og i soverom 2.etg. Porselen/skrusikringer i skapene.
El-anlegg hovedsakelig fra ca. 1982.

Røykvarslere i begge etasjer. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2023.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Med hensyn til alder på bygning er det ukjent om det er anlagt drenering.
Drenering rundt tilbygget del fra ca. 1982.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Oppført i 1874.
Tilbygget del fra 1982 med grunnmur av lettklinkerblokker.

Skrånende tomt. Noe flatt terreng på en side av boligen.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

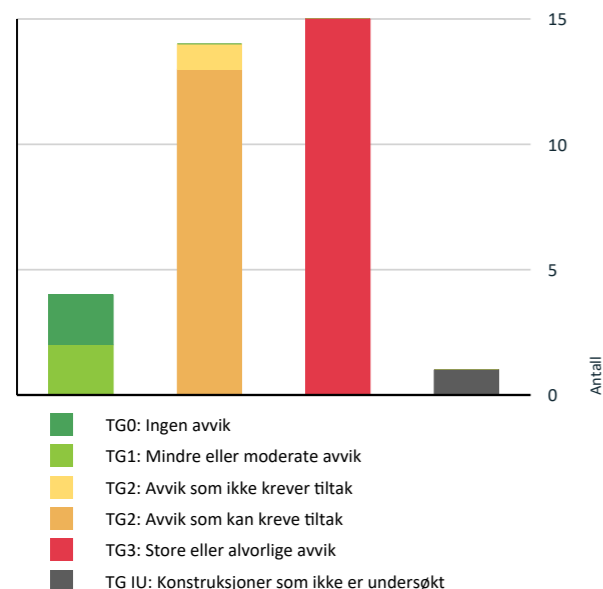
Veslestue/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

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

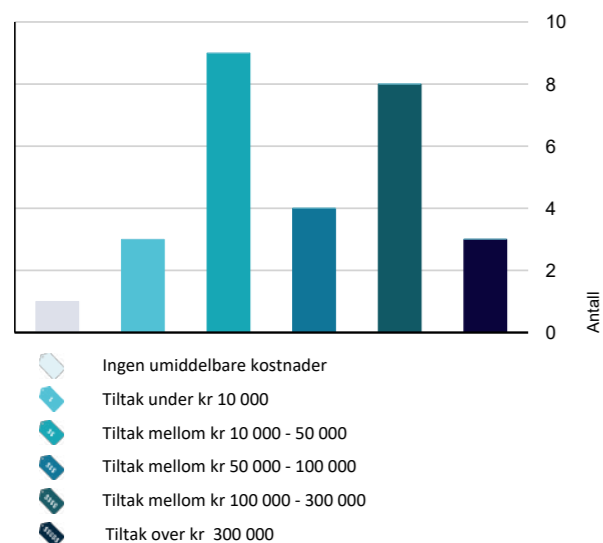
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Veslestue/anneks er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1876

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygget mot øst med vindfang, bad og vaskeom.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av eldre type betong/sement-takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort shingel på tilbygg mot øst fra ca. 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mye knust og manglende takstein på taket. Synlige råteskader og lekkasje i tak.

Det er også noe lekkasje i tak på tilbygg mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Tak må legges om med ny taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende og ødelagt takstein

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner på en side av hoved-tak. Det er ikke montert takrenner på bakside av bygning. Sort plast takrenner på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Takrenner har store deformasjoner. Vann fra takrenner ledes rett ut på grunn ved grunnmur.

Beslag ved tilbygg mot øst har lekkasjer. Vann kommer inn i takkonstruksjonen/loft.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Det må monteres nye takrenner og beslag. Overganger/gjennomføringer må tettes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Deformasjoner på takrenne

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg fra 1980 tallet med bindingsverk. Fassade/kledning har stående bordkledning. Kledning antatt fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

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

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Det stedvis store råteskader i kledning etter lekkasje fra tak. Antatt store råteskader i veggkonstruksjon, tømmer-vegg ved lekkasje, vanninntrengning fra taklekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet kledning og veggkonstruksjon må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaltloft ikke inspisert av takstingeniør.

Luke i tak er tettet igjen med plast og flere lag isolasjon. Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Noen trevinduer i 2.etg. med isolerglass. Vinduer fra tidlig 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Vinduer med stor værslitasje. Tettelist mellom glass er løs og utvendig kitt er borte på flere vinduer.

Noe løs og manglende utvendig belistning på små vinduer i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Andre tiltak:

Med hensyn til alder og tilstand på vinduer, må det påregnes utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dårlig tetting rundt vindu



Stor værslitasje, kitt rundt glass er borte

Dører

Malt hovedytterdør i tre med sidefelt i glass. Dør fra ca. 1982. Dobbel terrassedør i hall m/trapp med høy brystning og glassfelt med dobbelt glass. Antatt fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Manglende beslag/tetting under dører.

Værslitte overflater på dører. Synlige merker i terskel på hovedytterdør etter at dørblad tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Trapp/terrasse ved tidligere hovedinngang: Støpt trapp/terrasse. Overbygget med pulttak konstruksjon. Tekket med plater. Rekkverk i tre. Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Hele trapp/terrasse må påregnes renoveret.

Råteskadet konstruksjoner må skiftes. Takkonstruksjon må skiftes. Rekkverk bør gjøres høyere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i trekonstruksjoner



Sprekker i betonggulv

TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved entre i stål med smijern-rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Trapp med synlige skjevheter. Rekkverk på trapp skadet etter påkjørt av bil.

Åpninger i rekkverk er for store iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Trapp må påregnes rettet opp. Det anbefales og lage mindre åpninger i rekkverk etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 3 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: .

Vegger: .

Himlinger: .

Det må påregnes rehabilitering/overflatebehandling ved overtakelse. Det er fuktskader i tak, vegger og gulv i flere rom i boligen etter vannlekkasje fra tak. Fleste overflater innvendig fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er store skader i overflater i flere rom etter vannlekkasje. Andre overflater med til del stor bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

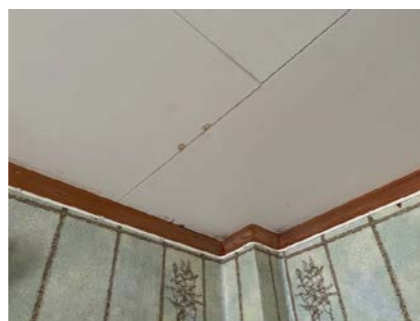
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med skader etter vannlekkasje må skiftes ut. Det må påregnes overflatebehandling i alle rom.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fuktskader i vegg, gulv og tak



Fuktskade i tak på vaskerom

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er synlige fuktskader i takkonstruksjon og etasjeskiller etter vannlekkasje fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Tilstandsrapport

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe midt i bygning. Eldre etasjeovn i stor stue 1.etg. Eldre vedovn i spisestue 1.etg. og gammel vedfyrt komfyr på kjøkken. Det er fyringsforbud på pipe fra feiervesenet grunnet flere mangler ved ildsteder og pipe er bygget inn i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det henvises til rapport fra feiervesenet angående feil/mangler på pipe og ildsteder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig fukt/vann på gulv i kjellerrom.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

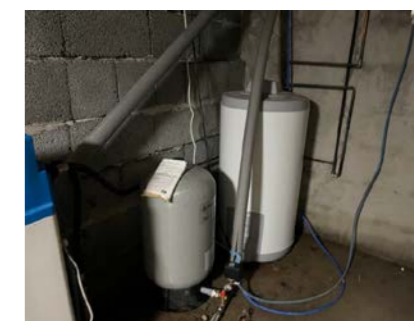
Det er synlig vann på gulv i kjellerrom. Ventilert for lufting av kjeller er tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.
- Andre tiltak:

Det må etableres lufting av kjellerrom. Og årsak til fuktinnrenghing i kjeller må fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fukt/vann på gulv i kjeller.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller ikke inspisert av takstingeniør. Åpning var tettet igjen med ståplate og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er iht. eier begrenset tilgang til hele krypkjeller. Det ble opplyst om at det er gammel kjeller under hall m/trapp. Adkomst er i dag tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det må foretas nærmere inspeksjon av krypkjeller og gammel kjeller under hall m/trapp.

Med hensyn til lekkasje fra tak og fuktskader i vegger og etasjeskiller, kan det ikke utelukkes at det er skader i bjelkelag over krypkjeller. Det bør etableres tilstrekkelig lufting av krypkjeller. Krypkjellere er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig trapp:
180° heltre tett trapp. Rekkverk en side. Trapp fra byggeår med noe bruksslitasje.
Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med store åpninger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med for store åpninger iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu-dører. Dører antatt fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører med bruksslitasje og noe hakk/merker etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1.etg.:
Bad bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.
Bad fra ca. 1982. Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant.
Bad har oppnådd forventet levealder. Det er skader/hull i tapet. Vindu i dusjsone, over badekar med stor slitasje, fuktmerker etter bruk.
Servant har defekt vannlås, blandebatteri på badekar er fjernet etter at dette frøs i stykker vinder 2024.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

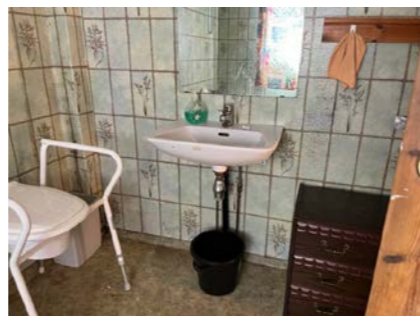
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1.etg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er utslag av svertesopp i hjørner på bad.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjoner må undersøkes nærmere ved renovering av bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom 1.etg.:
Vaskerom bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på vaskerom.
Vaskerom med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Enkel gulvstående innredning i stål med stål benkeplate og kum.
Opplegg for vaskemaskin.
Tapet på vegger har falt av, er revet av flere steder. Det er brukt vanlig tapet på vegger som anses og være lite egnet i våtrom. Det er hull i belegg på gulv ved sluk.
Synlig svelleskader i himlingsplater etter lekkasje fra tak.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er hull i belegg og manglende/ødelagt tapet på vegger. Belegg har løsnet fra vegger flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjoner bør undersøkes nærmere ved renovering av vaskerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 2.etg.:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra ca. midt på 1980 tallet.
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i tak.
Stor innredning/servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Flatt gul i rommet med noe motfall til sluk. Løse baderomsplater på vegg bak dusjkabinett.
Bad har oppnådd forventet levealder.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 2.etg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er tømmervegg og pipe bak våtsone i bad.

Ved renovering av bad må det gjøres ytterligere undersøkelser i konstruksjoner.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap.
Det ble opplyst at vannlås på oppvaskkum har lekkasje.
Kjøkken med generell høy slitasje.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det ble opplyst at vannlås på oppvaskkum har lekkasje.
Kjøkken med generell høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kjøkkenet

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjellerrom. Rør til bad 2.etg. er bygget inn i kasse i hjørnet på kjøkkenet.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt lagt opp ved tilbygg av boligen i 1982.

Noe rør skiftet ut ved etablering av rensanlegg i ca. 2014

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er kun brukt ventil i topp av rør på bad 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det anbefales etablering av lufting av avløpsanlegg føres ut over tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i vindfang 1.etg. og i soverom 2.etg. Porselen/skrusikringer i skapene. El-anlegg hovedsakelig fra ca. 1982.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982 Ved renovering og tilbygg av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Nytt opplegg til vannpumpe i 2024.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er skade på kabel i ett soverom 2.etg. Kursfortegnelse i skap er ikke oppdatert. Det er defekt lysarmatur i gang 2.etg. Det bør påregnes gjennomgang og utbedringer av el-anlegg.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2023.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Med hensyn til alder på bygning er det ukjent om det er anlagt drenering. Drenering rundt tilbygget del fra ca. 1982.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fukt/vann på gulv i kjellerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må foretas redrenering av kjeller, og evt. rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Oppført i 1874.
Tilbygget del fra 1982 med grunnmur av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrenforhold

Skrånende tomt. Noe flatt terreng på en side av boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Dokumentasjon på vannkvalitet er fortsatt ikke mottatt etter etablering av brønn vinter 2024

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det antas at dokumentasjon av vannkvalitet vil foreligge snart.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Veslestue/anneks



Anvendelse

Bolig

Byggeår

1913

Kommentar

Iht. landbruks takst.

Standard

Veslestue/anneks er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Vedlikehold

Beskrivelse

Veslestue/anneks:

Bygning oppført på støpt grunnmur/kjeller.

Vegger oppført i reisverk i tre med utvendig stående trekledning.

Trebjelkelag i etasjeskillere.

Saltak konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med skiferstein.

Vinduer i trerammer med enkelt glass. Enkel 4-speil heltre ytterdør.

Innvendig er det heltre gulv, panel på vegger og tak.

Bygning har store setningsskader i grunnmur, som har ført til store skjevheter i bjelkelag og konstruksjoner.

Vinduer med flere knuste, manglende glass.

Det er lekkasje i tak grunnet manglende, ødelagt takteking.

Bygning er ansett som kondemnabel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

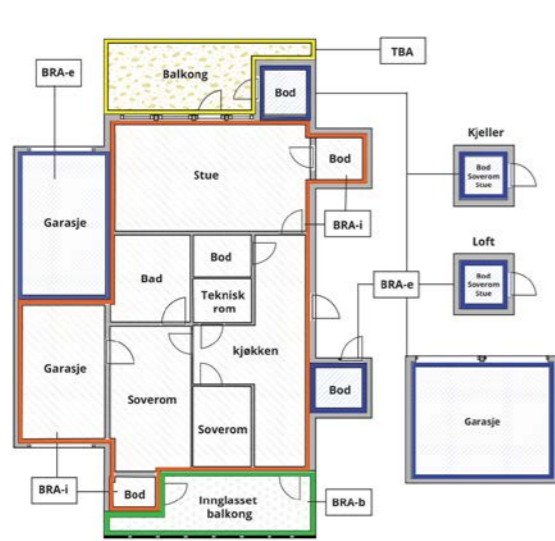
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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.



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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	113			113	14		113
2.Etasje	76			76		15	91
Kjeller	18			18			18
SUM	207				14	15	222
SUM BRA	207						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Bad , Vaskerom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Hall m/trapp		
2.Etasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor , Bod , Bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Bemerkes at kjeller kun har tilgang via luke/lem i gulv og stige ned. Det gjøres oppmerksom på at takhøyde i 2.etg. er kun ca. 210cm. Krav til takhøyde i dag er 240cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert ny vannforsyning og varmtvannstank. Kvitteringer på jobb foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i 2.etg. er for lav iht. dagens krav. Det er ca. 210cm takhøyde. Dagens krav til takhøyde er 240cm.

Veslestue/anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
Etasje 2		30		30	
Kjeller		45		45	
SUM		125			
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Trapperom , Stue , Kjøkken	
Etasje 2		Trapperom , Soverom	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

Grunnet tilstand på bygningsmasse er ikke arealer oppmålt innvendig av takstingeniør. Arealer hentet fra landbruks takst og er bare ca. antatt ut fra oppmåling gjort utvendig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	185	22
Veslestue/anneks	0	0

Kommentar

Enebolig

Bemerkes at kjeller kun har tilgang via luke/lem i gulv og stige ned.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Erik Kristian Nygaard Lundberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	177	2		0	477450.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hedumveien 402

Hjemmelshaver

Lundberg Erik Kristian Nygaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Hedumveien 402, 1930 Aurskog, i Aurskog- Høland kommune. ca. 4,5km nord- øst for Aurskog/Aursmoen sentrum. Nærområdet består av spredt boligbebyggelse skog og dyrket mark.

På Aurskog/Aursmoen er det et utvalg av butikker og servicetilbud.

Det er ca. 10km til Bjørkelangen som er kommunesenter.

Det er ca. 4km til Haneborg skole som har fra 1-7 trinn, samt SFO.

På Aursmoen er det ungdomsskole og barnehager. Videregående skoler på Bjørkelangen.

Like ved skolen på Aursmoen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Aurskog og omegn.

Golfbane på Aurskog og et lite alpinsenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Aurskog ca. 3,6 km fra boligen.

Ca. 32 km til Lillestrøm Ca. 54 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Privat grusvei opp til boligen/tun.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Brønn ny vinter 2024

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg, med overløp til grøft e.l. Anlegg ca. 10år gammelt.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 477 daa. iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Landbrukseieendom som består av:

- Fulldyrka jord: 157,9 daa.

- Produktiv skog: 308,9 daa.

- Annet markslag: 3,4 daa.

- Bebygd: 7,2 daa.

Øvrig beskrivelse av jord, skog er beskrevet i landbruks takst.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.09.2024	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere landbruks takst	05.09.2024	Datert 15.08.2023	Gjennomgått		Nei
Eier	05.09.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Nibio.no	05.09.2024	Oversikt over markslag/eiendom.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran 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:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HM1019>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



NORSK
LANDBRUKSTAKST

LANDBRUKSTAKST

Nygaard

Hedumveien 402, 1930 Aurskog

Matrikkel:

177 / 2



RAPPORT UTFØRT AV:

MNLT, TAKSTMANN

Ole Jørgen Kolstad

Telefon: 913 34 369

E-post: o-kolsta@online.no

ANSVARLIG FORETAK:

Ole Jørgen Kolstad ENK

o.nr: 971 264 772

Telefon:

Hjemmeside:

Rapport utført av habil og uavhengig takstmann uten bindinger

OPPDAGSNUMMER: 031



Scann kode og kontakt oss for
rapportens gyldighet

Forutsetninger og mandat

Oppdraget omfang og mandat

Etter anmodning fra Linda Lundberg/Erik Kristian Nygaard Lundberg ble undertegnede takstmann Ole Jørgen Kolstad, 1970 Hemnes anmodet om å avholde verditakst over eiendommen Nygaard på Lierfoss, Aurskog Høland kommune, Viken. Oppdraget defineres til fastsettelse av eiendommens salgsverdi/markedsverdi.

Befaring av eiendommen ble utført 29.8.2023.

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene og andre aktører i eiendomsbransjen. Oppdraget er utført på grunnlag av NLT's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart. Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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. Takstmannen 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. Verdivurderingen gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M 3/2002, M 1/2021 veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsetningsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsetningsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsetningsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering. Verdi det er kommet fram til bygger på egen befaring, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord- og skogbruk" er støtte for beregningene. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegninger

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at event. boligbebyggelsen 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). Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Erik Kristian Nygaard Lundberg tlf 932 51 322
Hedumveien 402, 1930 Aurskog

mail: erik.lundberg@maarud.no

Takstmann: Rapporten er utarbeidet av:

Ole Jørgen Kolstad tlf 913 34 369

medlem:



Hjemmelshaver

Erik Kristian Nygaard Lundberg

Til stede ved befaringen:

29.08.23	Erik Kristian Nygaard Lundberg	Eier	932 51 322
29.08.23	Linda Lundberg	Datter av eier	
29.08.23	Ole Jørgen Kolstad	Takstmann	913 34 369

Eiendommen;

Nygaard

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnummer	Bruksnummer	Adresse:
3026	177	2	Hedumveien 402, 1930 Aurskog

Eiendommens arealer

Eiendommens arealer:

Fulldyrket jord	158,0 Daa
Overflatedyrket jord	0,0 Daa
Innmarksbeite	0,0 Daa
Skog av svært høy bonitet	8,0 Daa
Skog av høy bonitet	162,0 Daa
Skog av middels bonitet	36,0 Daa
Skog av lav bonitet	87,0 Daa
Uproduktiv skog	9,0 Daa
Myr	1,0 Daa
Åpen jorddekt fastmark	0,0 Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 Daa
Bebyggd, vann, bre	10,6 Daa
Annet areal	3,4 Daa
SUM AREALER	475,0 Daa

Kommentar arealer

Tall hentet fra Nibios gårdskart og Skogbruksplan fra Glommen Mjøsen.



Eiendomsbeskrivelser

Eiendomsfortegnelser

Eiendommen Nygaard, gnr 177 bnr 2, består av dyrka jord, skog og tun m/ våningshus, veslebygning og driftsbygning.

Hjemmelshaver er Erik Kristian Nygaard Lundberg, f 22.12.1954. Han tok over gården 27.12.1974. Hele driftsenheten er med i verdivurderingen.

Heftelser, andre forhold

De foreliggende panteattester ser ikke ut til å inneholde rettigheter eller heftelser som er av vesentlig betydning for verdivurderingen.

Det hviler odell på eiendommen, som er konsesjonpliktig ved omsetning til andre enn odelsberettigede, annen nær familie og det offentlige.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved fv 237 nordøst for Aurskog sentrum. Til barneskole på Lierfoss, Haneborg skole, er det 4 km. Det er 5 km til Aursmoen med ungdomsskole, post, bank og butikker. Det er ca. 11 km til kommunesenteret på Bjørkelangen.

Eiendommen har lett adkomst og er noenlunde sentralt beliggende. Bebyggelsen ligger ca. 150 moh.

Vann og avløp

Det er vannforsyning fra privat brønn. Vannet oppgis å ha høyt kalkinnhold, og krever derfor filtrering før bruk i feks vaskemaskin. Avløp går til privat minirensanlegg. Dette oppgis å være 5 år gammelt.

Forsikringer

Våningshus og driftsbygning er forsikret i Eika Forsikring.

Kulturminner

Søk i gårdskart viser ingen kjente kulturminner på den dyrka marka.



Dyrket mark, skog og andre verdikomponenter

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Dyrka jord

Dyrka jord (158 da) er fordelt på 3 skifter.

Dyrka jord har god arrondering. Det er lett adkomst. Noe helling i en bekkedal som er tett. Det er noe kantvirkning fra skog mot sør.

Jordarten er leirjord med varierende mold- og leirinnhold. Det oppgis at leira er noe stivere på høyder. Det oppgis at hele arealet er systematisk grøftet, og at grøftinga fungerer tilfredsstillende. Normalt vedlikehold må påregnes.

Produksjonen på den dyrka jorda er vårkorn og noe gras i kantsone mot bekk.

Det oppnås normalt avlinger på middels nivå.

Vurdering

Det er i verdsettingen hensyntatt at den dyrka marka er godt egnet til kornproduksjon.

Verdien av den dyrka marka settes til: kr 1.500.000,-



Dyrket mark, skog og andre verdikomponenter

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Skog

Skogarealet (309 da) ligger i en sammenhengende teig, og strekker seg sørover fra tunet.

Hele området oppgis egnet for moderne skogsdrift.

Det er ikke etablert skogsbilveger eller traktorveger i skogen, men det er relativt enkelt å kjøre virke fram til fylkesveien over gårdens innmark.

Det foreligger skogbruksplan med registrering fra 2020. Planen oppgir produktivt areal på 292 da, med følgende bonitetsfordeling:

Høy bonitet: 58 %

Middels bonitet: 26 %

Lav bonitet: 16 %

Produksjonsevne og total tilvekst er beregnet til hhv 169 m³/år og 141 m³/år. Ved registreringstidspunktet var stående kubikkmasse beregnet til 1.954 m³ fordelt på 66% gran, 22% furu og 12% lauv. Det er ikke registret nøkkelbiotoper på eiendommen.

Avvirkningsprognose er oppgitt som følger:

2021-2030 tynning: 14 m³ sluttavvirkning: 9 m³ sum: 23 m³

2031-2040 tynning: 3 m³ sluttavvirkning: 88 m³ sum: 91 m³

2041-2050 tynning: 12 m³ sluttavvirkning: 136 m³ sum: 148 m³

2051-2060 tynning: 0 m³ sluttavvirkning: 83 m³ sum: 83 m³

2061-2070 tynning: 10 m³ sluttavvirkning: 362 m³ sum: 372 m³

Hogstklassefordelingen viser en stor andel skog i hkl 1, 2 og 3. Det er lite hogstmoden skog nå etter større avvirkninger i 2013 og 2018.

48% er hkl 1+2, 40% er hkl 3 og 12% er hkl 4 og 5.

Innestående på skogfond er oppgitt til kr 50.000,-.

Verdi av jaktrettigheter er tatt hensyn til i skogens verdi.

Verdien av skogen settes til: kr. 660.000,-

Verdi Samlet verdi ovennevnte poster:

2.160.000 kr



Bygninger

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Våningshus

Byggeår:

1874

Tilbygd

80-tallet

Renovering/modernisering:

Ombygging:

Anvendelse:

Bolig



AREALER:

Etasje	Rom	Bruttoareal (BTA)
Kjeller	Rom for trykktank og vvbereider. Lager.	40 m ²
1.etg	Gang, vaskerom, bad m/toalett, tv-stue, kjøkken, stue, hovedinngang m/trapp til andre etg.	130 m ²
2.etg	Gang, tre soverom, kontor, bad.	62 m ²
		m ²
Kommentarer arealer:		SUM BTA 232 m²

Alle arealer er bruttoarealer, og kan avvike noe fra eksakte mål.

Beskrivelse

Bygningsbeskrivelse, Bruksverdivurdering, utleievurdering, boverdi, fastmontert innredning, beregningsmetode for nedskrevet gjenanskaffelsesverdi mv

Våningshus er i følge innriss på grunnmur, opprinnelig oppført 1874. Det er sannsynlig å anta at huset er oppført i flere omganger. Hovedhus er i 1 1/2 etg og er av tømmer, mens tilbygg fra 80-tallet er oppført i reisverk. Tilbygg er i husets østre ende, og er oppført i en etg.

Hovedhuset står på gråsteinsmur, mens tilbygg er fundamentert på kjellermur av betong. Det er kjeller under tilbygg med rom for tekniske installasjoner. Det oppgis også at det er liten kjeller under stue. Denne ble ikke befart ved takst, men oppgis å være lagerrom med lav takhøyde.

Utvendig er det perlestaffpanel på hovedhus og tømmermannspanel på tilbygg. Det er overbygd inngangsparti foran hovedinngang.

Golv har beleg, bortsett fra stue som har tregolv.

Vegger har overflate av tapet, bortsett fra stue, gang og rom i andre etg som har trepanel.

Tak har takessplater, med unntak av stue som har trepanel.

Stue inneholder vakker vedovn.

Bygningen har ca 40 år gamle vinduer med kobla glass. Det er behov for utskifting av flere vinduer.

Det er ved brannverninspeksjon pålagt innsetting av stålrør i pipe før denne kan benyttes.

På taket er det eldre sementstein. Denne er gammel og mangelfullt vedlikeholdt. Det er tydelige feil på tak på utsiden, og spor av vannlekkasjer fra taket på innsiden av huset.



Det vil kreve relativt store påkostninger på bygningen for å få den opp på ønsket standard.

Boverdi:

Beliggenheten gir betydelig bostedsverdi. I medhold av rundskriv M3/2002, er det i mange tilfeller grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer med det alminnelige prisnivået på boliger og tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Teknisk verdi vurderes til 910.000,-

Boverdi vurderes til 500.000,-



VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

1.410.000 N.kr



Bygninger

Beskrivelser og verddivurderinger. Alle verdier er skjønsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Driftsbygning

Byggeår:

Ca 1900

Tilbygd

Renovering/modernisering:

Stalldel renovert.

Ombygging:

Anvendelse:

Stall. Lager



AREALER:

Etasje	Rom	Bruttoareal (BTA)
1.etg	Stall. Lagerrom, høygolv.	410 m ²
2.etg	Låvebru, kjørebru	120 m ²
		m ²
		m ²
Kommentarer arealer:		SUM BTA 530 m ²

Beskrivelse

Bygningsbeskrivelse, Bruksverdberegning, utleievurdering, boverdi, fastmontert innredning, beregningsmetode for nedskrevet gjenanskaffelsesverdi mv

Tradisjonell driftsbygning oppført i bindingsverk og kledd med enkel panel.

Den er fundamentert på gråsteinsrøyser. På taket er det bølgeblekkplater. Låvebru og kjørebru av tre. Denne er ikke lenger egnet for kjøring med maskiner.

Innvendig er det i nordre halvdel gjort renoveringsarbeider for hestehold. Det er opparbeidet to stallbokser for hest, og et forrom for oppbevaring av strø, for og nødvendig utstyr.

Søndre del av låven er i dårlig forfatning med lekkasjer, mangelfull fundamentering og defekt ytterkledding. Det er tydelige spor av lekkasjer innvendig.



VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

400.000 N.kr

Bygninger

Beskrivelser og verdifuldninger. Alle verdier er skjønnessmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Veslebygning

Byggeår:

1913

Tilbygd

Renovering/modernisering:

Ombygging:

Anvendelse:

Ingen anvendelse.



AREALER:

Etasje	Rom	Bruttoareal (BTA)
1.etg	Gang, stue, kjøkken	52 m2
2.etg	Gang, soverom	31 m2
Kjeller	Kjellerrom.	50 m2
		m2
Kommentarer arealer:		SUM BTA 133 m2

Beskrivelse

Oppført i bindingsverk i 1 1/2 etg.
Står på kjellermur av betong.
Utvendig kledd med faspanel.
På taket er det skifer.

Bygningen er i svært dårlig forfatning, og ble ikke inspisert innvendig ved befaringen.

Det var en enighet mellom oppdragsgiver og takstmann at bygningen, slik den fremstod på befaringstidspunkt, var uten verdi.



VERDI Ut fra ovennevnte settes følgende verdi:

0 N.kr



NLT

Sammendrag verdifastsetting

Verdikomponenter:

Dyrka jord	1.500.000	N.kr
Skog	660.000	N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr

Bygninger:

Våningshus	1.410.000	N.kr
Driftsbygning	400.000	N.kr
Veslebygning	0	N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr
		N.kr

SUM Bygninger og verdikomponenter:

3.970.000 N.kr



NLT



Landbrukseiendommen Nygaard ligger nordøst for Aursmoen. Det er per i dag planteproduksjon i form av korn og gras på eiendommen.

Den dyrka marka er delt i tre skifter og er godt egnet til kornproduksjon. Avlingsnivået oppgis som normalt for området.

Skogen er samlet i en teig sør for gården. Den har god tilvekst og god tilgjengelighet, men lite hogstmodent virke. Det kan ikke forventes vesentlige inntekter fra skogen i første 10-års periode.

Våningshuset på eiendommen er tradisjonelt bygget. Det er vesentlige renoveringsbehov i forhold til tak og vinduer.

Driftsbygningen i tradisjonell utforming. En del av bygningen er i bra stand, og innredet for bruk som stall. Den andre delen er dårlig, og krever omfattende vedlikehold.

Normal omsetningsverdi: **3.970.000 kr**

Signatur

Hemnes 22.9.23



Ole Jørgen Kolstad

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Nibio	28.8.23	Gårdskart	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Kartverket	28.8.23	Utskrift fra grunnbok	1	<input type="checkbox"/>
Glommen Mjøsen	2020	Skogbruksplan		<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105230167	
Selger 1 navn	
Erik Kristian Nygaard Lundberg	
Gateadresse	
Hedumveien 402	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1974	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
74	
Antall måneder	
12	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika forsikring
Polise/avtalnr.	2102530

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse
Lekkasje i tak som har gitt fuktskader på bad i 1 etg

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

Svar
Ja, kun av faglært

Beskrivelse
Byttet toaletter

Arbeid utført av
Aarstad sønner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse
Er utført av faglærte

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar
Ja, kun av faglært

Beskrivelse
Utført kontroll av kloakk, vann og avløp

Arbeid utført av
Stenkjær brødrene

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

Nei Ja

Beskrivelse
Er fukt i kjeller

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

Nei Ja

Beskrivelse
Ødelagt takstein som har ført til utettheter og deretter fuktskader på store deler av huset

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse
har fyringsforbud

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

Nei Ja

Beskrivelse
sprekker i grunnmur

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse
mugg, råteskader på enkelte rom og skadedyr som mus og biller

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar
Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1105230167

Document reference: 1105230167

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

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

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Har skaderapport i eika om skade på vann og avløpsrør

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Har jordleieavtale som utgår 01.04.2026, men som jeg skal undersøke nærmere.

Document reference: 1105230167

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

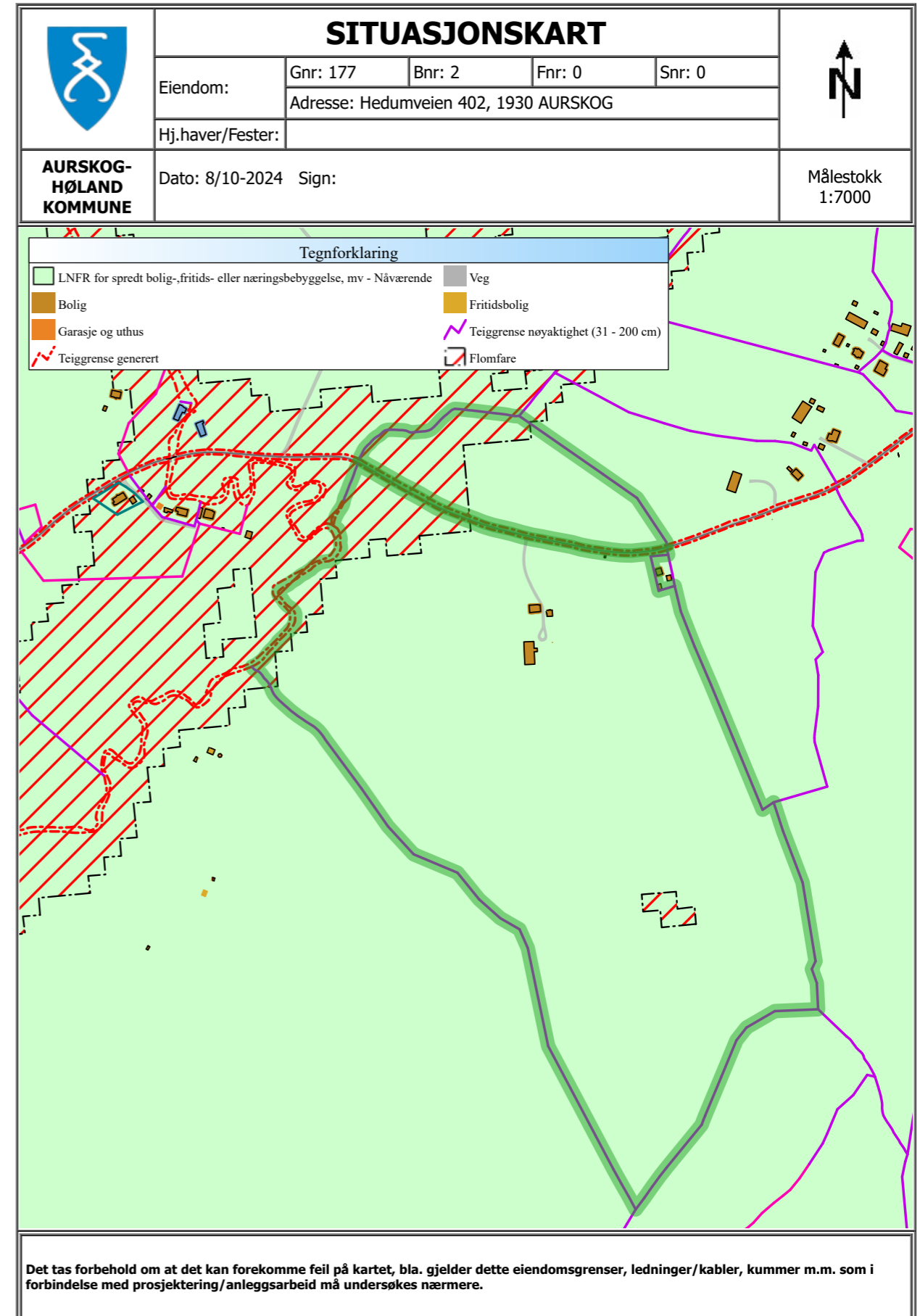
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

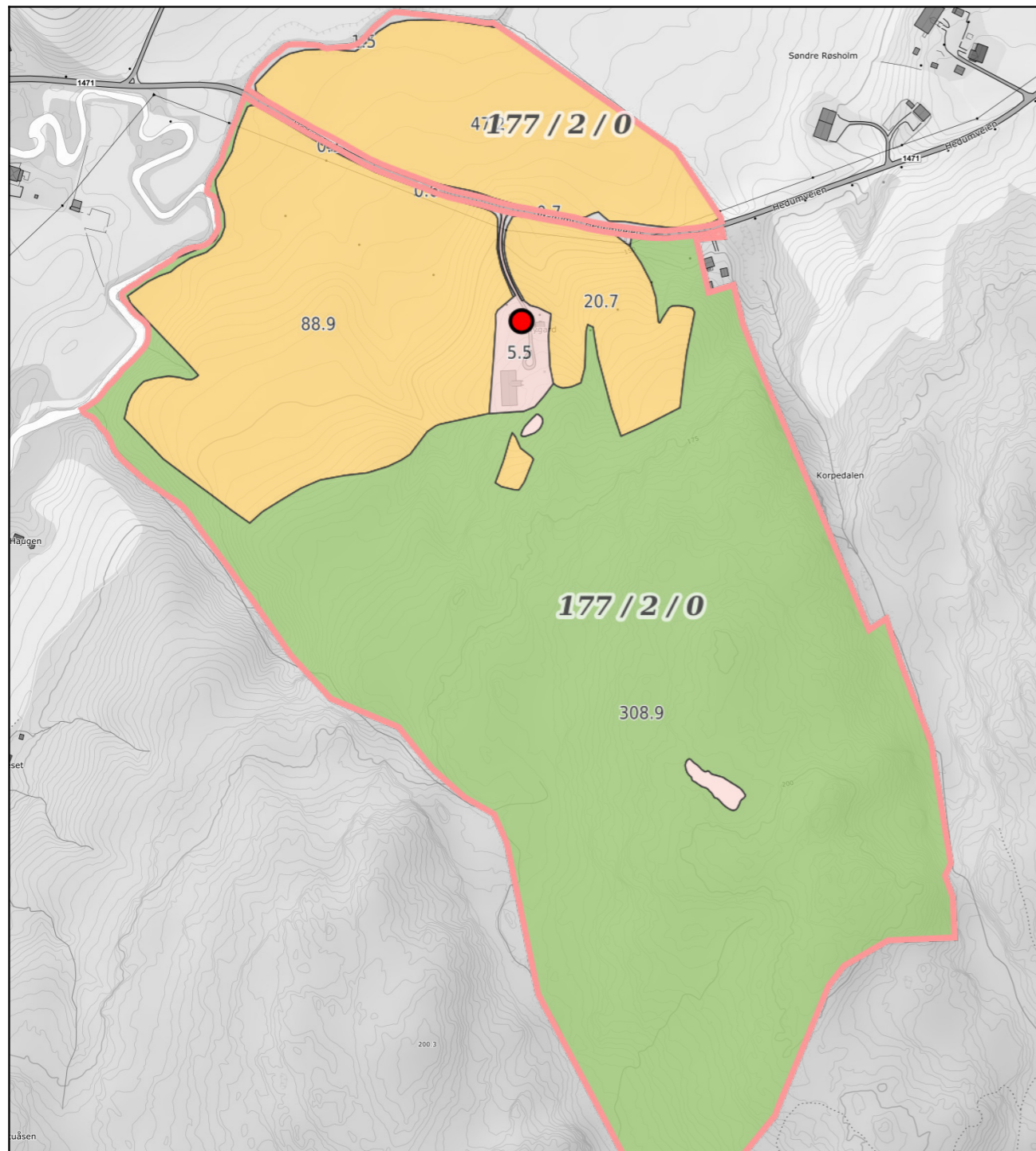
Document reference: 1105230167

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Kristian Nygaard Lundberg	962365a8a30b1e685a159d bad2460096e948021e	01.10.2024 10:13:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105230167

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





<p>0 50 100 150m</p> <p>Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 09.10.2024 14:05</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 09.10.2024 14:03</p>	<p>Markslog (AR5) 7 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr> <td>—</td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>157.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>157.9</td> </tr> <tr> <td>w</td> <td>Produktiv skog *</td> <td>308.9</td> <td>308.9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet markslog</td> <td>3.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>7.2</td> <td>10.6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sum</td> <td>477.4</td> <td>477.4</td> </tr> </table> <p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	—	Fulldyrka jord	157.9		5	Overflatedyrka jord	0.0		6	Innmarksbeite	0.0	157.9	w	Produktiv skog *	308.9	308.9		Annet markslog	3.4			Bebygd, samf., vann, bre	7.2	10.6		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	477.4	477.4	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt
—	Fulldyrka jord	157.9																																
5	Overflatedyrka jord	0.0																																
6	Innmarksbeite	0.0	157.9																															
w	Produktiv skog *	308.9	308.9																															
	Annet markslog	3.4																																
	Bebygd, samf., vann, bre	7.2	10.6																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	477.4	477.4																															
<p>GÅRDSKART 3226-177/2/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 177/2/0</p>																																		



02.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3226/177/2/0/0

Adresse: Hedumveien 402, 1930 AURSKOG

Dato siste feiing:

13.04.2023 – fyringsforbud fom 13.april 2023

Dato siste tilsyn:

13.04.2023 – fyringsforbud fom 13.april 2023

Vedtak: Fyringsforbudet i Hedumveien 402 gjelder fra 13.04.2023.

Du kan ikke bruke fyringsanlegget før du har rettet avvikene og vi har vært hos deg på etterkontroll. Følgende forhold ble avdekket under tilsynet:

Avvik som må rettes

Avvik 1 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker somforutsatt

Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd.

Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon.

Dersom skorsteinen rehabiliteres, må bare 2 sider av skorsteinen være synlig. Dette gjelder skorsteinen i andre etasje. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474

Lørenskog

Telefon 67 91 04 00

E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på

www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110

Org.nr.: NO 976 634 438



Avvik 2 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker somforutsatt

Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi åpent hull i skorstein etter tidligere ildsted. Hullet er ikke forskriftsmessig tettet. Dette gjelder på den ene synlige veggen på skorsteinen i andre etasje. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 3 Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker somforutsatt

Kommentar: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt. Ildstedet er sprukket på begge sidene i tillegg til baksiden av brennkammeret. Dette gjelder Jøtul 606 i stuen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 4 Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker somforutsatt

Kommentar: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt når det gjelder røykrøret. Det er for kort og henger litt på utsiden av hullet i skorsteinen. Dette gjelder Jøtul 606 i stuen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slukkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



- Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875 eller epost: hege.halden@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Hege Halden
konsulent



Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

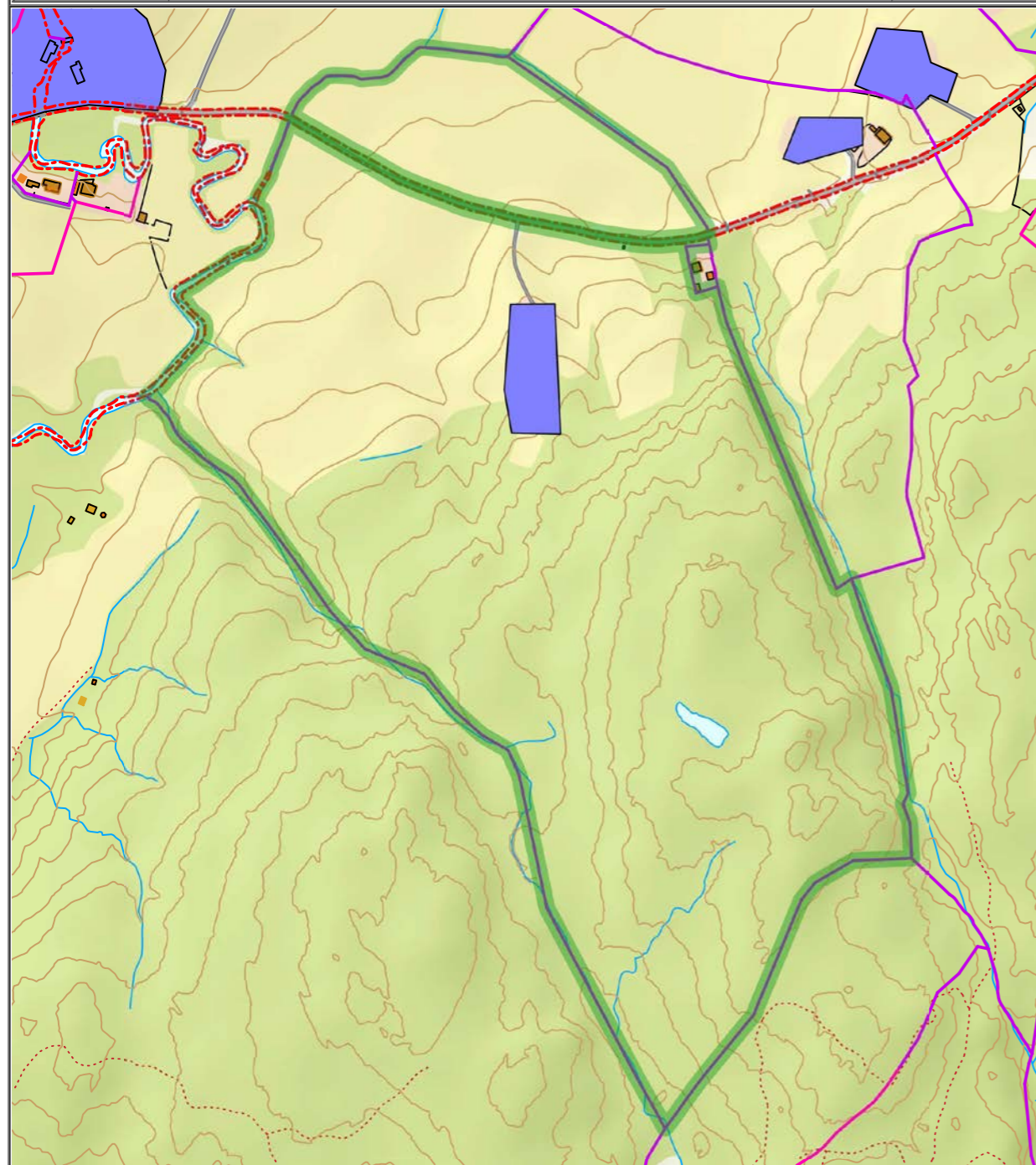
Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 2	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Hedumveien 402, 1930 AURSKOG				
Hj.haver/Fester:	LUNDBERG ERIK K NYGAARD, HEDUMVEIEN 402, 1930 AURSKOG					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 10/10-2024 Sign:			Målestokk 1:6000		



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

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

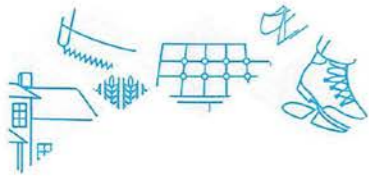
De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi. I tillegg kommer kategoriene F og H der F indikerer at objektet er fredet gjennom Kulturminneloven, og H viser at objektet eller kulturmiljøet er regulert gjennom Plan- og bygningsloven med hensynssone eller den tidligere statusen: Spesialområde– Bevaring.

- F: Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.
 - H: Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner
 - 1: Kulturminne/landskapelement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.
 - 2: Kulturminne/landskapelement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
 - 3: Kulturminne/landskapelement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene
 - 4: Kulturminne/landskapelement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.
- Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

[kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf \(aurskog-holand.kommune.no\)](https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf)

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf>

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-31-til-68.pdf>



Delområde 15, Røsholm og Hedum



Nygård ligger fint plassert på en høyde like ved Hedumveien. Bygningsmassen er godt bevart og fremstår i stor grad slik den var på begynnelsen av 1900-tallet.

Lokalisering

Området ligger øst for Haretonelva, nord for Dingsrud og mot nord og vest avgrenses området av skogkanten.

Kort historikk

Røsholm er en gammel eiendom. Hvor gammel er det vanskelig å si, men den skriver seg trolig fra middelalderen eller tidligere.

Hedum er tidligere plasser som er skilt ut fra Nordby.



Registreringer

Fornminner

Det er ikke registrert noen fornminner i området.

Nyere tids kulturminner

Nygård, : Våningshus 1874, sidebygning 1913, låve og trær av ask og bjørk.

Røsholm søndre 178/2: Låve

Røsholm 178/1: Gårdsbebyggelse med våningshus, bu, skjul, grisehus? og låve.

Røsholm nordre 179/2: Bu

Røsholm nordre 179/1: Bu

Åsnesmoen: Gårdsbebyggelse

Ekerstua: Gårdsbebyggelse

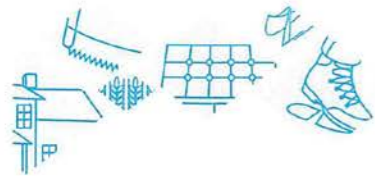
Hedum Søndre: Våningshus, bu og låve.

Tangen: Våningshus, bu, låve, husmannsstue? og steinrøys.

Norum: Husmannsplass med stue og bu

Vernestatus

Området ligger i gjeldende kommuneplan i et LNF-område.



Husmannsplassen Norum ligger godt bevart et stykke inn mot skogkanten, slik de gamle plassene gjerne var plassert.

Begrunnelse for vern

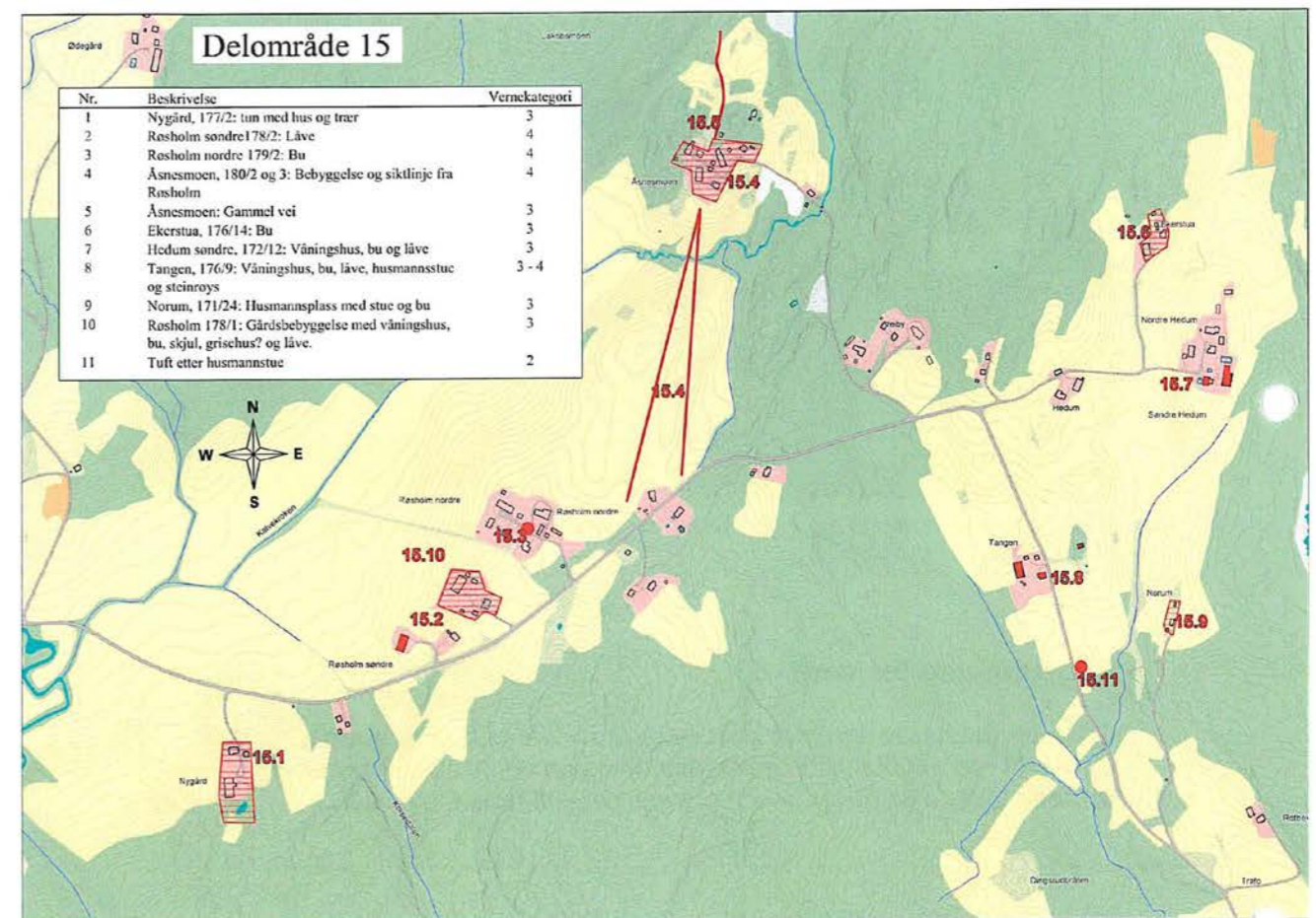
Området rundt Hedum gir et godt inntrykk av hvordan ulike plasser oppsto utover 17- og 1800tallet. Her kan man finne en rekke av de opprinnelige stedene fremdeles bevart med bebyggelse, kulturmark og veier.

Forslag til forvaltning

Den karakteristiske mosaikken av bosteder bør bevares og eventuell ny bebyggelse bør innordnes den gamle tun-inndelingen, og så langt det er mulig unngås i kulturlandskapet mellom gårdstunene.

Siktlinjen fra Røsholm og nord til Åsnesmoen bør ikke forstyrres av bygg og anlegg.

De to gamle husmannsstuene på Norum og ved Tangen bør bevares.



FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
"Nygård", 1930 Aurskog		177/2		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	bolig	14.9.82	30.9.82	270/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Erik Lundberg	1930 Aurskog			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
"	"			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Trygve Lang	1960 Løken			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Rust og tilbygg må males, evt. beises, i samme farge.

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	19.12.83
Underskrift	

Ragnar Sund, byggekonsulent

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeskyvernmyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr.: 2129 Forlig-Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Hedumveien 402

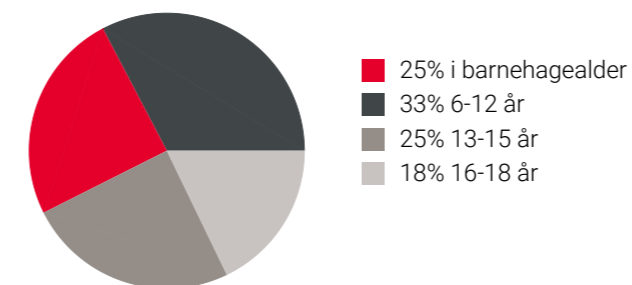
Offentlig transport

🚶 Lokshaug vegkryss Linje 477	24 min 🚶 1.8 km
🚶 Blaker stasjon Linje R14	19 min 🚶 17.9 km
✈ Oslo Gardermoen	52 min 🚶

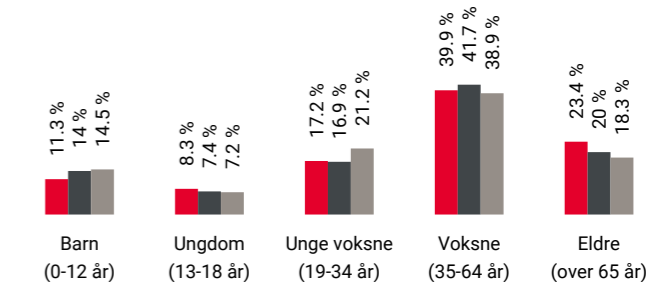
Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	6 min 🚶 4.3 km
Aursmoen skole (1-10 kl.) 664 elever, 40 klasser	7 min 🚶 5.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	13 min 🚶 10.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 🚶 10.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Harathon	293	148
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 60 barn	5 min 🚶 3.7 km
Epletunet barnehage AS Avd Trampen (1-... 31 barn	6 min 🚶 4.5 km
Flatbyjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 🚶 5 km

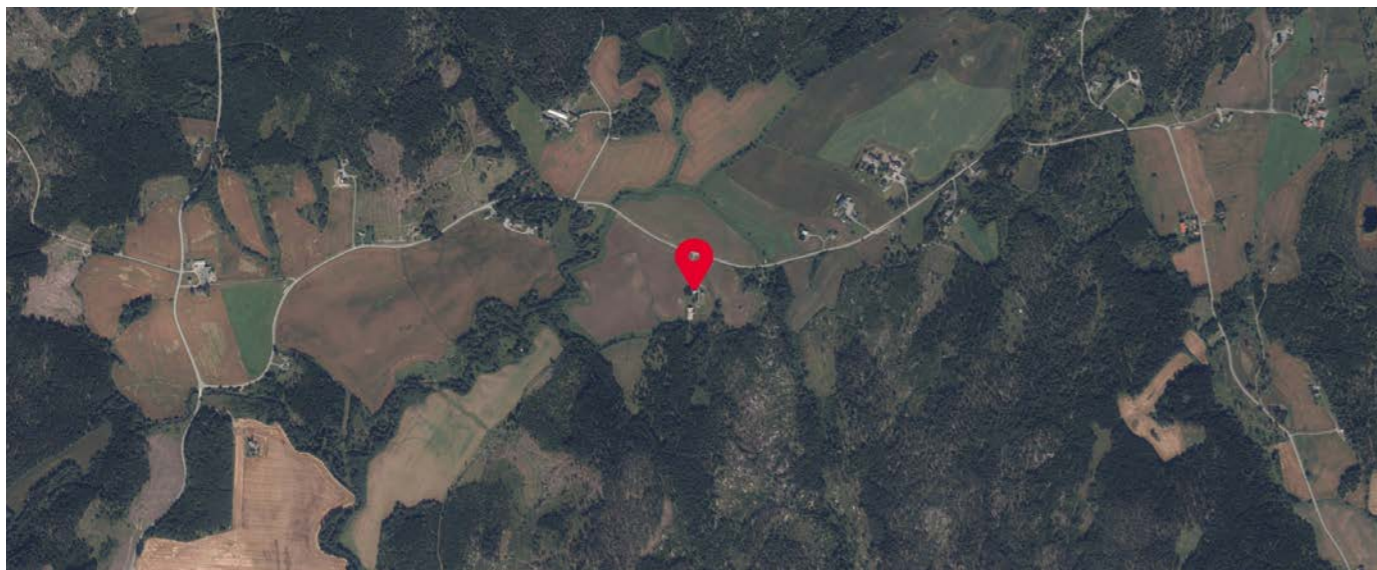
Dagligvare

Rema 1000 Aurskog	7 min 🚶
Kiwi Aurskog	8 min 🚶

Sport

🏀 Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	7 min 🚶 5 km
🏀 Haneborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 🚶 5.2 km
🏃 Aura trening og helse	6 min 🚶
🏃 Trento Bjørkelangen Express	13 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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.

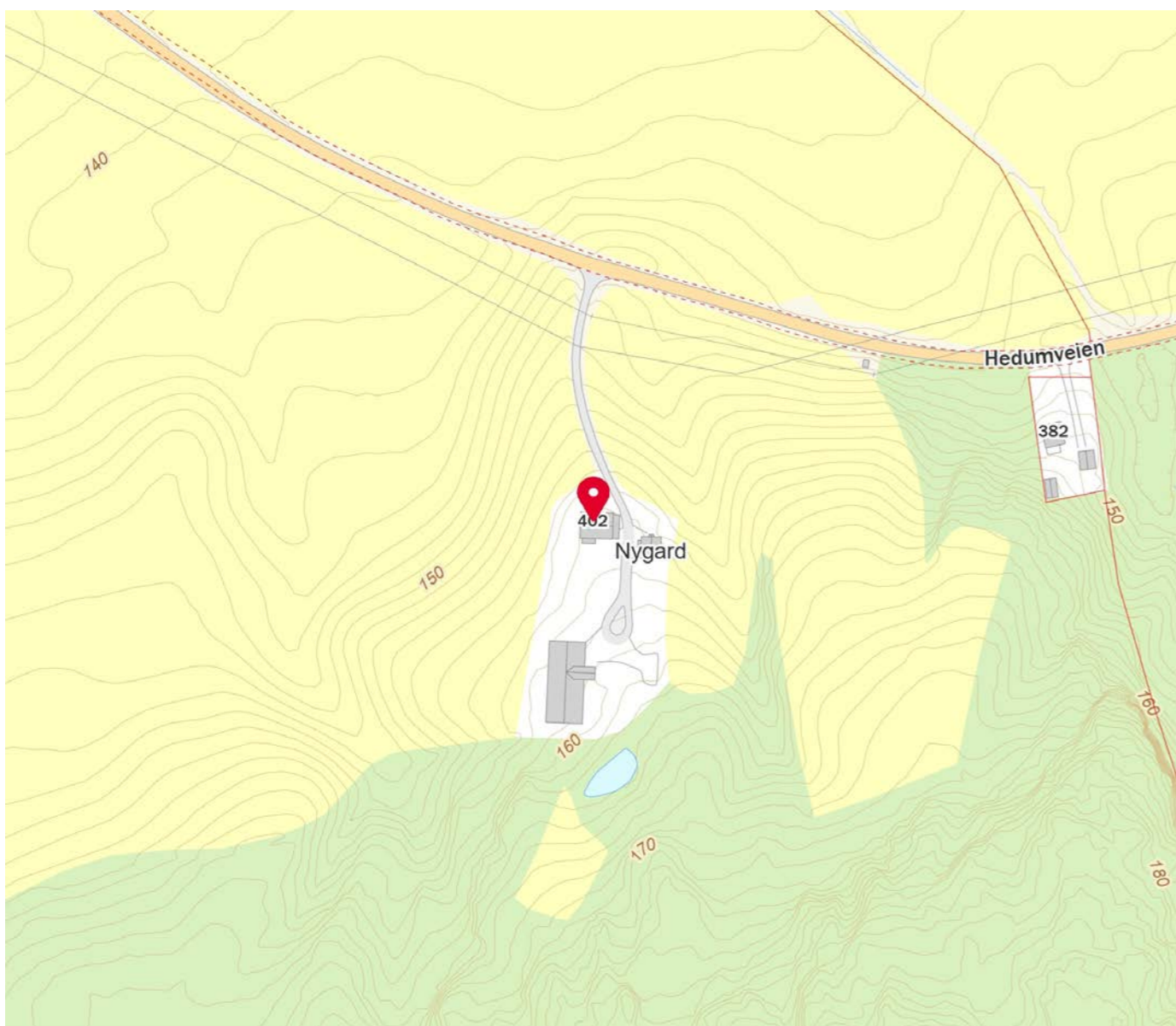
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hedumveien 402
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre