



aktiv.

Borstadveien 283, 1930 AURSKOG

Idyllisk småbruk på 70 daa, med våningshus, stor garasje og nyere driftsbygg. Landlig og solrikt – innerst i blindvei!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 890 000,-
Omkostn.: Kr 198 490,-
Total ink omk.: Kr 8 088 490,-
Selger: Kristine Stigen Aaserud

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total 161/161 kvm
Tomtstr.: 22496.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 184, bnr. 2
Gnr. 184, bnr. 6
Gnr. 184, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1105240083

Idyllisk småbruk

Drømmer du om småbruksidyll? Velkommen til Borstadveien 283, et landlig og solrikt småbruk – innerst i en rolig blindvei. Omgivelsene er idylliske og fredfulle, med flotte turmuligheter rett utenfor døra. Eiendommen har et samlet areal på ca. 70 dekar, hvor fulldyrket jord utgjør 46,7 daa og 9,1 daa er skog av høy bonitet. Tunet ligger fritt og åpent - pent opparbeidet og med nydelig utsikt over naturen.

Rundt tunet står det en moderne driftsbygning fra 2019, et stort garasjebygg med dobbel carport og et velholdt våningshus, der en ny terrasse har både downlights og høyttalere i taket. Planløsningen går over tre etasjer, hvor en stor stue har både peis og nyere varmepumpe. På kjøkkenet er det hvitevarer og egen spiseplass, og boligen har vaskerom, tre soverom og to bad/wc, ett med vannbåren gulvvarme.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	32
Om eiendommen	35
Tilstandsrapport	51
Verditakt landbrukseiendom.....	79
Egenerklæring	87
Situasjonskart	93
Matrikelkart for gnr. 184 bnr. 2, 6 og 39.....	94
Nabolagsprofil	99
Våre samarbeidspartnere	106
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109



Drømmer du om et idyllisk småbruk? Da kan Borstadveien 283 være nettopp det du har sett etter. Velkommen til visning!

Kort fortalt

- Solrikt småbruk på ca. 70 dekar.
- Idyllisk beliggenhet i vakker natur.
- Innerst i en stille og rolig blindvei.
- Pent våningshus over tre etasjer.
- Moderne dritsbygning fra 2019.
- Vognskjul med god innkjøring.

- Garasjebygg med dobbel carport.
- Strålende utsikt over landskapet.
- Ny terrasse med høyttalere.
- Terrassen måler ca. 44 kvm.
- Fulldyrket jord på 46,7 dekar.
- 9,1 dekar skog av høy bonitet.
- Rettigheter i Harethon elgjaktlag.

- Eiendommen er konsesjonspliktig.
- Hovedhuset er SEFRAK-registrert.
- Kjøkken med egen spise plass.
- Hvitevarer og mye oppbevaring.
- Stor stue med klart avdelte soner.
- Både peis og nyere varmepumpe.

- To bad/wc, ett flislagt fra 2007.
- Et vaskerom forenkler hverdagen.
- Vannbåren gulvvarme på hovedbad.
- Vannbåren gulvvarme på vaskerom.
- Tre soverom - samt et innredet rom.
- Bod og teknisk rom i kjelleren.
- Biovac-minirensanlegg fra 2013.

Velkommen inn!

Inngangspartiet ligger fint skjermet på den overbygde terrassen -som er av nyere dato og har høytalere i taket. Terrassen ligger sørvendt og har et stort areal med god plass til flere utegrupper og grill. Vindfanget er holdt i lyse, behagelige fargetoner og har plass til knaggrekker, skohyller og enkelt oppbevaringsmøblement.





Stue og kjøkken ligger i en delvis åpen og sosial løsning.



Stuen har store vindusflater som sørger for godt naturlig lysinnfall. Det er god plass til sofagruppe og tv/mediamøblement.

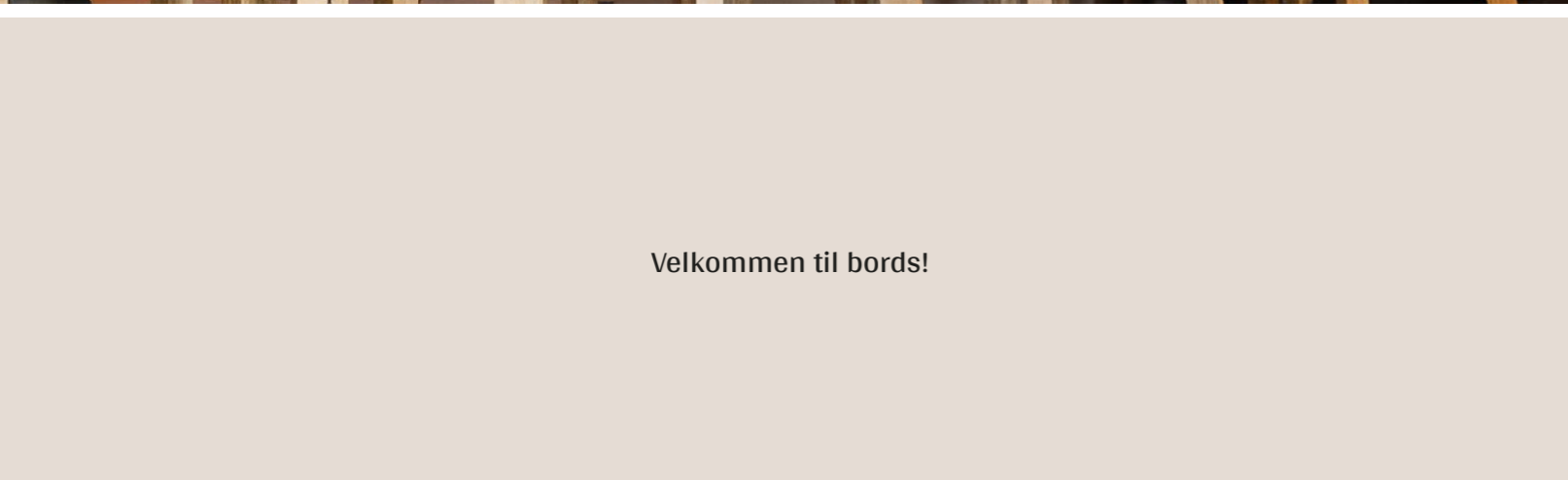
Sentralt i rommet er en murt peis som sørger for ekstra hygge og varme. I tillegg har rommet også en varmepumpe - så her er du sikret jevn, behagelig temperatur gjennom hele året.





Utenfor kjøkkensonen er naturlig plass til en større spisebordsgruppe.

Her kan venner og familie samles til hyggelige lag og gode måltider.



Velkommen til bords!





Kjøkkenet er av god størrelse og har godt med skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte trefronter og benkeplate i heltre med dobbel oppvaskum.

Det er nisje for komfyr, viderer det avsatt plass til side-by-side kjøl/frys og opplegg for oppvaskmaskin.





I tillegg har boligen et praktisk vaskerom i samme etasje - dette har utslagsvask og en arbeidsbenk med over- og underskap. Og selvfølgelig opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen har bad i begge de øverste etasjene. Det helfisede badet i første etasje har downlights i taket og lun gulvvarme.

Langs den ene veggen er det etablert en helstøpt benk med dobbel servant og innredning med skuffer. Over er det et innfelt speil. Toalettet er vegghengt og badet har også dusjkabinett.



Badet i loftetasjen er av eldre dato og har våtromsplater på veggene, og belegg på gulvet.



I matchende stil er det gulvmontert toalett, en enkel servant og badekar. Over servanten har badet et speilskap med lys og sideskap.



Boligen har tre fine soverom - hvorav hovedsoverommet ligger i første etasje, med en romslig garderobeløsning. Rommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

I første etasje ligger også dette rommet - perfekt for en praktisk hjemmekontorløsning.

Fra kontoret går trappeløpet opp til loftetasjen.



Det ene av de to soverommene i loftetasjen er innredet som loftstue. Rommet har innebygde garderobeskap.

Soverommene er av god størrelse med god plass til møblement utover senger.

I andre etasje er det også et innredet rom - som kan møbleres etter ønske. Rommet er ikke godkjent for varig opphold pga. lav takhøyde.



Den moderne driftsbygningen er fra 2019 og er på 170 kvm. Bygget har innlagt strøm og er delt i to rom - hvorav den nordlige delen består av et uisolert vognskjul med verksted.

Mens den andre delen av bygget er avdelt og isolert - med et areal på ca. 85 kvm med varmepumpe. Rommet har tidligere vært i bruk som atelier/fotostudio.





Garasjebygget er på ca. 88 vm og har to åpne biloppstillingsplasser i en carport.

Den andre delen av garasjen består av en bod og hobbyrom/bod.



Terrassen ligger sørvestvendt og har et stort areal med god plass til flere utegrupper og grill.

Det er montert screen mellom de to midterste stolpene for solskjerming ved behov.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Plantegning

1. etasje

Borstadveien 283, Aurskog



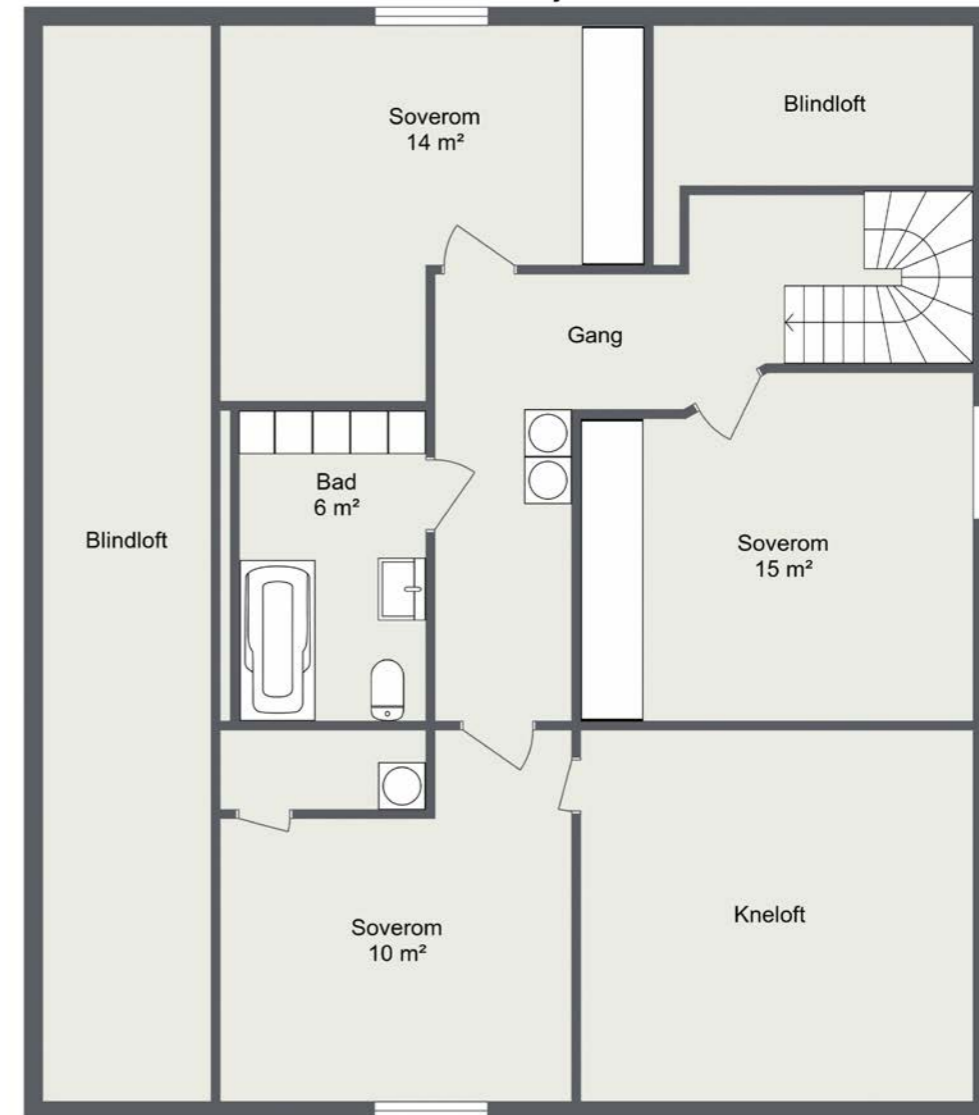
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Loftetasje

Borstadveien 283, Aurskog

Loftetasje

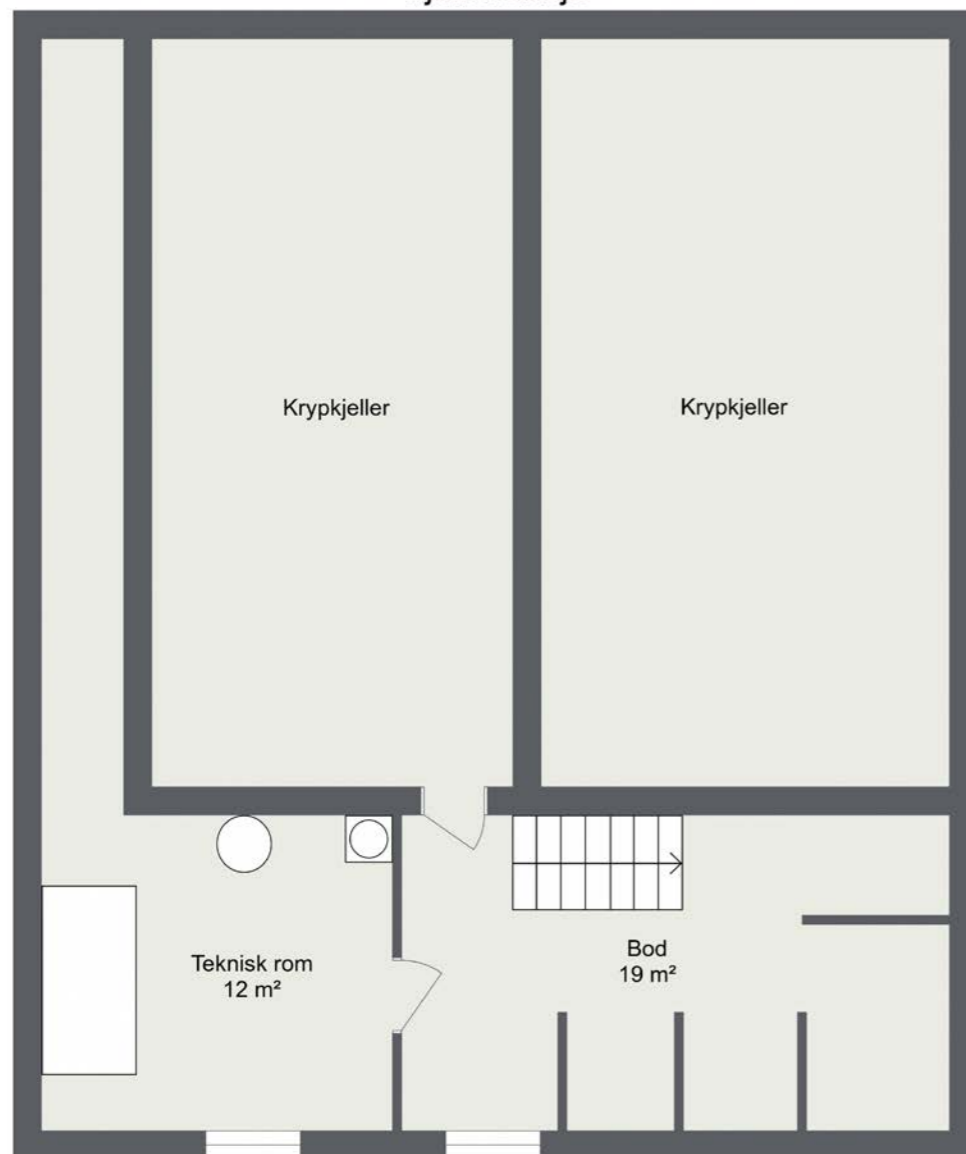


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Kjeller

Borstadveien 283, Aurskog Kjelleretasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 161 m²
BRA totalt: 161 m²
TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Teknisk rom, bod. Kjeller er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m.

1. etasje

BRA-i: 114 m² Vindfang, gang, trapperom, kjøkken/stue, stue, bad, vaskerom, kontor, soverom.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Gang, bad, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m² Terrasse/balkong.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 175 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Kjeller på ca. 39 m² er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m. Terrasseplattning er definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,18 m til ca. 2,29 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,03 m under skråtak til ca. 2,18 m. Målt takhøyde i kjeller: ca. 1,80 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet flere tilbygg og forskjellig utføring av vegger, kan det være mindre avvik i areal oppsett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

70 258 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er solfylte og landlige, ca. 4,5 km fra Aursmoen med skole, butikker og idrettsanlegg. Eiendommen har en særdeles idyllisk beliggenhet, innerst i en stille og rolig blindvei – omkranset av skog og jordbruksarealer. Selve tunet ligger fritt og åpent, der bygningene er pent plassert rundt grøntarealer og en gruslagt innkjørsel. Her står det et velholdt våningshus, et garasjebygg med carport og en moderne driftsbygning fra 2019.

Sistnevnte står vest på tunet, med innlagt strøm og et samlet areal på ca. 170 kvm. Bygget er fleksibelt og godt dimensjonert, med elektrisk leddport, bred innkjøring og god høyde på veggene. Arealet er inndelt i to rom, hvor den nordlige enden består av et uisolert vognskjul med verksted. Sørrenden av

bygget er avdelt og isolert, med et areal på ca. 85 kvm. Her er det montert en varmpumpe, og rommet har tidligere vært i bruk som atelier/fotostudio.

Rundt våningshuset har tomten en stor hage med trær og lekestue for de minste. Ytterveggene ble etterisolert og fikk ny kledning i 2020. Samtidig ble det satt inn nye vinduer i hovedetasjene, og boligen ble malt utvendig to år senere. Ved inngangen har huset en overbygd terrasse på ca. 44 kvm, med store, støpte flisheller fra 2024.

Terrassen vender mot sør, og har downlights og integrerte høyttalere i taket. Overbygget står på fine tresøyler, og terrassen gir et godt førsteinntrykk av hovedhuset. Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

Næring

Eiendommen måler ca. 70 dekar, der fulldyrket jord utgjør ca. 46,7 daa og 9,1 daa er skog av høy bonitet. Eiendommen inngår i Harethon elgjaktlag. Jordbruksarealet er fordelt på fire skifter av varierende størrelse, og alle skiftene er svakt hellende med lett adkomst. Arealet er delvis drenert og det går en åpen bekk langs den sørvestre delen.

Jorden beskrives å være av svært god kvalitet, og arealet har liten erosjonsrisiko. De siste årene er det dyrket gress på eiendommen. Skogen består stort sett av kantsoner mellom naboeiendommene og det fulldyrkede arealet. Her er det eldre blandingsskog med mye grove dimensjoner, men sør for tunet finner man innslag av mer furu.

Eiendommen er underlagt jord og skogloven. Iht. kart fra kommunen ligger deler av tomten innenfor hensynssone flom.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område på Aurskog, ca. 5 km øst for Aursmoen handelssenter. Nærområdet har vakker natur og en rekke merkede turstier og skiløyper. Legg gjerne turen til Ulvikssjøen med bade- og fiskemuligheter, Mangenskogen, Tævsjøen eller populære Killingmo gård. Sistnevnte med kunstutstilling, olabillop, ponnyridning og stabburscafe.

På Aursmoen er det barne- og ungdomsskole. 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 og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport.

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.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud har Aurskog Senter et fint utvalg butikker, café, bank, apotek, frisør for å nevne noe. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og foterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter.

Kommunesentrum Bjørkelangen har også gode servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av skolebuss. Aurskog stasjon ligger ca. 4 km fra boligen og har hyppige avganger mot Lillestrøm og Oslo. Med bil fra Aursmoen tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 20 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen og 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt

boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det skolebuss til barne- og ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av skolebuss. Aurskog stasjon ligger ca. 4 km fra boligen og har hyppige avganger mot Lillestrøm og Oslo.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre bygning i tømmer med tilbygg i bindingsverk i 1978. Bygningen ble helrenovert i ca. 1978 og har blitt utbedret og renovert oppgjennom årene, bl.a. etterisolering av yttervegger med ny kledning og vinduer i 2020, etablering av renseanlegg i 2013.

Grunn og fundamenter: I eldre del er det grunnmur av stablet og spekket naturstein, tilbygg har lettklinkerblokker.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltak konstruksjon med ark og pulttak over platting. Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk. Taktekking over platting av taksteinprofilerte metall plater.

Veggkonstruksjon: Vegger av tømmer i eldre del og bindingsverk i tilbygg med stående trekledning.

Etasjeskiller: Etasjeskille er av betongdekke over tilbygg og bjelkelag over eldre del og loftetasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utført ved Kai Buer. Montering toalett, dusj/sanitæranlegg. Flislegging, membran og fuging. Arbeid utført av J&L Evensen.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Det er benyttet Mape i Mapegun, smøremembran netting. På Gulv Aqualex plater på vegg, slukmansjett og krager rundt rør i dusjen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Etter pålegg fra kommunen ble det installert Biovac renesanlegg.

Arbeid utført av Goodtech Environment service AS.

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

Beskrivelse: Montering, sentralvarme/kombivarmer varmtvann. Fornyng deler av sikringsskap. Kurs til badrom og "fyrrom". Demontering av el-installasjon i forbindelse med gammelt fyringsanlegg. Montering sikringsskap i driftsbygning. Arbeid utført av Aurskog elektriske AS

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Hafslund nett har hatt inspeksjon og Aurskog Elektriske utbedret mangler.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/

egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Etterisolering fasade, ettermontert vinduer og kledning. (2020) Terrasse.(2021).

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Driftsbygning har vært under langtids bygging og ferdigattest ikke levert.

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)? Ja. Beskrivelse: Nabo har avtale om å benytte deler av eiendom mot dyrket mark.

Innhold

Drømmer du om småbruksidyll? Velkommen til Borstadveien 283, et landlig og solrikt småbruk – innerst i en rolig blindvei. Omgivelsene er idylliske og fredfulle, med flotte turmuligheter rett utenfor døra. Eiendommen har et samlet areal på ca. 70 dekar, hvor fulldyrket jord utgjør 46,7 daa og 9,1 daa er skog av høy bonitet. Tunet ligger fritt og åpent; pent opparbeidet og med nydelig utsikt over naturen.

Rundt tunet står det en moderne driftsbygning fra 2019, et stort garasjebygg med dobbel carport og et velholdt våningshus, der en ny terrasse har høyttalere i taket. Planløsningen går over tre etasjer, hvor en stor stue har både peis og nyere varmepumpe. På kjøkkenet er det hvitevarer og egen spiseplass, og boligen har vaskerom, tre soverom og to bad/wc, ett med vannbåren gulvvarme.

Kort fortalt

- Solrikt småbruk på ca. 70 dekar.
- Idyllisk beliggenhet i vakker natur.
- Innerst i en stille og rolig blindvei.
- Pent våningshus over tre etasjer.

- Moderne dritsbygning fra 2019.
- Vognskjul med god innkjøring.
- Garasjebygg med dobbel carport.
- Strålende utsikt over landskapet.
- Ny terrasse med høyttalere.
- Terrassen måler ca. 44 kvm.
- Fulldyrket jord på 46,7 dekar.
- 9,1 dekar skog av høy bonitet.
- Rettigheter i Harethon elgjaktlag.
- Eiendommen er konsesjonspliktig.
- Hovedhuset er SEFRAK-registrert.
- Kjøkken med egen spiseplass.
- Hvitevarer og mye oppbevaring.
- Stor stue med klart avdelte soner.
- Både peis og nyere varmepumpe.
- To bad/wc, ett flislagt fra 2007.
- Et vaskerom forenkler hverdagen.
- Vannbåren gulvvarme på hovedbad.
- Vannbåren gulvvarme på vaskerom.
- Tre soverom - samt et innredet rom.
- Bod og teknisk rom i kjelleren.
- Biovac-minirensanlegg fra 2013.

Våningshus

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

Loftsetasje: Gang, bad og 2 soverom, 1 innredet rom.

Kjeller: Bod og teknisk rom.

Annet: Kaldloft, kneloft og mindre møneloft mot vest. Kryp kjellere mot øst og vest.

Vindfang: Den store terrassen ønsker deg velkommen, med belysning og overbygd ytterdør. Vel inne har boligen et vindfang med downlights, 1-stavs laminatgulv og hvitmalte panelvegger. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller. Våningshuset er et funksjonelt og innholdsrikt

familiehjem der både store og små vil trives.

Kjøkken: Kjøkkenet er samlingspunktet i huset, med parkettgulv og egen spiseplass for rolige morgenstunder. Rommet har delvis åpen løsning mot stuen, men ligger klart avgrenset, slik at det blir en fin balanse mellom sosial matlaging og skjermet arbeidsplass. Dagens løsning gir god skap- og benkeplass - her kan alle bli med på matlagingen. Selve innredningen har profilerte trefronter og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum. Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er en ventilator med kobberhette installert. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, oppvaskmaskin og en side by side kjølfrys med isbitmaskin.

Stue: Stuen er et stort og innbydende oppholdsrom, med klart avdelte soner og godt lysinnslipp. De store vindusflatene sørger for godt naturlig lysinnfall og bringer inn noe av det grønne til rommet. Atmosfæren er lun og god, med både varmepumpe og en murt peis kledd i teglstein.

Parkett på gulvet står godt til lysmalte vegger – flere i laftet tømmer. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og utenfor kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spiseplass. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Bad/wc/vaskerom: Planløsningen byr på et bad og et eget vaskerom i første etasje, i tillegg til et eldre bad utenfor soverommene på loftsplanet. Badet nede ble pusset opp i 2007 og har et delikat uttrykk, der hvite veggfliser kombineres med grå fliser på gulvet. Downlights og gulvvarme er montert, og badet har dusjkabinett og vegghengt toalett.

Langs den ene veggen er det etablert en helstøpt benk med dobbel servant og store, hvite skuffer – plassert under et innfelt speil. Skuffene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet har vinylbelegg med varme på gulvet. I 2024 er det satt inn en ny utslagsvask, og en arbeidsbenk har over- og underskap med profilerte trefronter.

Bad 2: Badet oppe har våtromsplater på veggene og mørkt vinylbelegg på gulvet. I matchende stil er det montert toalett, en enkel servant og et badekar med dusjløsning. Over servanten har badet et speilskap med tilhørende lys og sideskap.

Soverom og garderobe: Boligen har tre soverom, fordelt med ett i første etasje og to i loftsetasjen. I tillegg er det et innredet rom i loftetasjen. Dette gir mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller en ekstra stue. Hovedsoverommet nede er meget romslig, med god plass til både dobbeltseng og annet møblement.

Her våkner man til landlig utsikt, og rommet har et stort og plassbygget garderobeskap med hvite fronter. Også to av de øvrige rommene har innebygde skap, og innenfor stuen nede finner man et praktisk kontor. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i dritsbygget, på loftet, i en kjellerbod og i et teknisk rom i kjelleretasjen.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Innvendig > Pipe og ildsted: To elementpiper med heldekkende beslag over tak, takstige og feieplattform. Pipe i stue/kjøkken er tilkoblet peis

med forblendingsstein og sotluke. Pipe mot nord er ikke i bruk eller tilkoblet, følgelig ikke vurdert. Det er forevist et skriv fra eier til brann og feievesen med beskrivelse av tiltak etter tilsynsrapport utført 12.6.2007. Øvrig dokumentasjon er ikke forevist eller mottatt.

Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Pipe er kledd igjen i loftetasje og ikke synlig for inspeksjon.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er avvik: Sveiseskjøt på belegg er ikke tett. Belegget har oppnådd forventet brukstid. Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone til utslagsvask. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år. Våtsone til servant/vask er 0,5 m over og på sidene, samt under ned til gulv.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av parkett og laminat. Vegger er i hovedsak av MDF plater, malt trepanel og strie. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malt strie. Flere overflater er utbedret og overflatebehandlet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er delvis noe slitasje på overflater med bl.a. slitasje og merker i parkett hovedsakelig på kjøkken, tak-ess plater på kjøkken har merker, det er synlige skruer i parkett på soverom og noe manglende listing.

Innvendig > Innvendige dører: Malte trefyllingsdører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at

det bør foretas tiltak på enkelte dører. Eldre innerdører, der enkelte tar i terskel eller karm, slarkete dørhåndtak og har slitasje.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft i dør. Eier skal bore hull i dør. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/frys. Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk og kokesone. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitastegrad. Benkeplate har fuktmerker ved vaskekum, bunnplate i benkeskap under vaskekum har fuktskader og det er slitasje på fronter.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er avflasset lakk på gradrenne og vindskibeslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Vegger av tømmer i eldre del og bindingsverk i tilbygg med stående trekledning. Yttervegger ble etterisolert med ca. 10

cm og ny kledning i 2020. Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2022.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, med krysslufting. Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha lufte- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er av betongdekke over tilbygg og bjelkelag over eldre del og loftetasje. Bjelkelag ble skiftet ved ombygging i ca. 1978, iht. eiers bilder. Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. Loftetasje er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Innvendige trapper: Tett tretrapp til loftetasje med korkfliser i trinn. Enkel tretrapp til kjeller. Det er i utgangspunktet ikke krav til utførelse av trapp, leier eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, men skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at

personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Gulvet er forholdsvis flatt med lokalt fall mot sluk i dusjsone, fra gulv ved terskel til slukkant er det registrert ca. 3-4 mm motfall. Det er oppkant mot terskel med synlig membranduk på ca. 25 mm. Begrenset målt under dusjkabinett.

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mindre motfall fra gulv ved terskel til sluk, det er oppkant mot dør som kompenserer for avviket.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning består av helstøpt benk med nedsenket servant med to kraner, skuffeseksjon under benk, innfelt speil, vegghengt toalett med innebygget systerne og dusjkabinett. Det er åpen vegg bak systerne og eventuell lekkasje vil være synlig der, det bør ikke kles igjen vegg før det er etablert lekkasjesikring.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Benkeplate har slitt servant kum.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med klemt belegg. Tettesjiktet består av baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran/tettesjikt har oppnådd forventet brukstid. Baderomsplater i våtsoner har normal brukstid på ca. 15 år. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på

ca. 25 år.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner Det er ikke fuktbestandige plater ved utslagsvask.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Vinylbelegg med sokkel på gulv fra 1978. Det er fall mot sluk. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot dørterskel på ca. 30 mm.

Vurdering av avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Belegg har slitasje og skjøt er ikke tett.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er synlige vannrør av kobber og plast. Stoppekran i kjeller. Vannrør til bad loftetasje ble skiftet i 2003, iht. faktura. Deler av anlegget er fra ombygging i 1978 og oppgradert nyere anlegg.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre anlegg har oppnådd forventet brukstid. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er ikke synlig fukt i kjeller og det er da vurdert at dreneringen virker til sin hensikt.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold: Bygningen ligger i et svakt skrånet terreng.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenger fra øst er flatt

eller heller noe i mot bygning.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er forevist tegninger fra ombygging, godkjent 26.5.1976.

Det er enkelte endringer i forhold til tegning:

- Entre er utvidet og ytterdør fjernet, i bruk som kontor.

- Vindfang er utvidet.

- Arbeidsrom er endret til vaskerom.

- Tak over plattung er ikke tegnet.

- Trapp har endret løp.

- Planløsning loftetasje er noe endret, med samme type rom.

Fasade endringer kan være søknadspliktig og bør undersøkes med kommunen.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Et soverom har takhøyde på 1,94 m, det er under minstekravet på 2,00 m for bygg oppført før 2011.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 10.10.24 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2019, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen i hovedhuset er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, vaskerommet og badet nede – styrt fra ventilatoren på kjøkkenet. Sikringsskapet er montert i kjelleren, utstyrt med både skru- og automatsikringer. Utvendig solskjerming er montert på flere vinduer. Våningshuset er SEFRAK-registrert, og eiendommen har et Biovac minirensaneanlegg fra 2013. Det er lagt fiber til husveggen, men dette er ikke tilkoblet. Nytt beslag er montert i 2024.

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

Parkeringsforholdene på eiendommen er meget

gode - på tunet, i et eldre garasjebygg på ca. 88 kvm og i en nyere driftsbygning med vognskjul. Sistnevnte er utstyrt med leddport på vestveggen, og innkjøringen har god høyde og bredde. I garasjebygget finner man to åpne biloppstillingsplasser i en carport, og den vestre delen består av en bod og hobbyrom.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

En varmepumpe fra 2018 er installert i stuen, og huset har sentralfyring med varmtvannsbereder fra 2019 tilknyttet vannbåren varme til hovedbadet, vaskerommet og diverse radiatorer. Varmtvannsberederen på 180 og 115 liter er plassert i kjelleren. Stuen har en murt peis for ekstra varme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 890 000

Kommunale avgifter

Kr 13 856

Kommunale avgifter år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 924 249.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 696 996.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, evt. utgifter vedr. privat vei, priv. minirensanlegg, mm.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 184, bruksnummer 2 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 184, bruksnummer 6 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 184, bruksnummer 39 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/184/2:

23.07.1924 - Dokumentnr: 900150 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

07.09.1957 - Dokumentnr: 2759 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1903 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:184 Bnr:1

17.12.1921 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:184 Bnr:10

09.09.1946 - Dokumentnr: 1374 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:184 Bnr:26
10.11.1967 - Dokumentnr: 4861 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:184 Bnr:32

10.11.1967 - Dokumentnr: 4862 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:184 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 261591 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:184 Bnr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 160464 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:184 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl. 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at

det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har privat vei i hovedsak på egen tomt, der flere husstander benytter samme vei. Eiendommen gnr. 184, bnr. 12 har veirett inn til sitt jorde.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp: Privat mini-rensanlegg fra Biovac med årlig service, iht. eier. Det foreligger utslippstillatelse fra kommunen, datert 18.8.2010.

Fra komm.: Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning, men er ikke tilknyttet kommunalt avløpsnett. Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulerings og arealplaner

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

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr

at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Iht. kommunens kartportal er våningshuset SEFRAK

registrert. SEFRAK-registreringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene i SEFRAKregisteret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen. Iht. Riksantikvaren.no

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på

konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odel

Det hviler odel på eiendommen. I følge selger har alle kjente odelsberettigede fraskrevet seg odelsretten.

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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
7 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
197 250 (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))

198 490 (Omkostninger totalt)
213 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
216 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 088 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 103 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 106 390 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 35 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig


Elene Moseby Torre

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

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

Salgsoppgavedato
21.10.2024

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Borstadveien 283, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 184, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 02.10.2024 Rapportdato: 10.10.2024 Oppdragsnr.: 13998-1366 Referansenummer: DB1910

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Borstadveien 283, 1930 AURSKOG
Gnr 184 - Bnr 2
3226 AURSKOG-HØLAND

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG



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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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.: 13998-1366

Befaringsdato: 02.10.2024

Side: 3 av 28

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Bolig med 1-1/2 etasje og kjeller under deler av bygning.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bygning i tømmer med tilbygg i bindingsverk i 1978. Bygningen ble helrenovert i ca. 1978 og har blitt utbedret og renovert oppgjennom årene, bl.a. etterisolering av yttervegger med ny kledning og vinduer i 2020, etablering av renseanlegg i 2013.

I hovedsak bra vedlikeholdt og en normal god tilstand med enkelte unntak, som bl.a. vaskerom har eldre gulvbelegg som må skiftes eller utbedres, badet i loftetasjen er fra 1978 og står foran helrenovering, samt slitasje på parkett og innerdører.

Det anbefales tilsyn fra feier- og brannvesen for å avklare eventuell avvik med pipe og ildsted.

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

Våningshus - Byggeår: 1926

UTVENDIG

I eldre del er det grunnmur av stablet og spekket naturstein, tilbygg har lettklinkerblokker.

Vegger av tømmer i eldre del og bindingsverk i tilbygg med stående trekledning.

Saltak konstruksjon med ark og pulttak over platting.

Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk.

Taktekking over platting av taksteinprofilerte metall plater.

Vindskier av tre med beslag.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Det er et mindre møneloft mot vest med inspeksjonsluke, kun inspisert fra luke.

I loftetasje er det flere kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), der det er tilgang til et loft.

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil fra 2020.

Utvendig solskjerming på flere vinduer.

Eldre kjellervinduer med dobbelt glass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til vindfang.

Overbygget terrasseplatting med trapp til inngangsparti av støpt såle og betongheller lagt på helleklosser av plast.

Overbygg i trekonstruksjoner med tresøyler og panelt himling med innfelt downlights og høytalere.

INNVENDIG

Gulvene er i hovedsak av parkett og laminat. Vegger er i hovedsak av MDF plater, malt trepanel og strie.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malt strie.

Etasjeskille er av betongdekke over tilbygg og bjelkelag over eldre del og loftetasje.

Uinnredet kjelleretasje under tilbygg med innvendig tilgang, bestående av bod og teknisk rom, samt tilgang til krypkjeller øst.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av pussede og malte lettklinkerblokker og himling av støpt etasjeskille.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Krypkjellere under eldre del av bygning, en mot øst med tilgang fra kjeller og en mot vest med tilgang fra luke i gulv under trapp i 1.etasje.

Grunn består av stein og jordmasser, eldre vegger av naturstein og himling av stubbloft med vindtettplater og impregnerte bjelker og klemlerker.

Det er forsterket med støttemurer og bærende vegger av lettklinkerblokker.

Ventilert med kanaler gjennom korridor i kjeller og ut.

To elementpiper med heldekkende beslag over tak, takstige og feieplattform.

Pipe i stue/kjøkken er tilkoblet peis med forblendingsstein og sotluke.

Pipe mot nord er ikke i bruk eller tilkoblet, følgelig ikke vurdert.

Tett tretrapp til loftetasje med korkfliser i trinn. Enkel tretrapp til kjeller.

Malte trefyllingsdører.

Plassbygde garderobeskap på flere soverom.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom fra tilbyggingsår ca. 1978 og senere oppgradert.
Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.
Vinylbelegg med sokkel på gulv.
Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.
Benkeinnredning med laminert benkeplate, over og undersksp med profilerte trefronter, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk med forsert styring fra kjøkkenventilator.
Tilluft med ventil i vindu.

Bad 1.etasje renovert 2007.
Fliser på vegger og MDF panel med downlights i himling.
Fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.
Mapei smøremembran på vegger og gulv, iht. fremvist dokumentasjon.
Sanitærutstyr og innredning består av helstøpt benk med nedsenket servant med to kraner, skuffeseksjon under benk, innfelt speil, veggghengt toalett med innebygget systerne og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator.
Tilluft fra ventil i vindu.

Bad loftetasje fra ca. 1978.
Baderomsplater på vegger og del av himling over badekar, samt malte tak-ess plater.
Vinylbelegg med sokkel på gulv.
Plastsluk med klemt belegg.
Tettesjiktet består av baderomsplater på vegger og belegg på gulv.
Sanitærutstyr og innredning består av, servant, speilskap, veggskap, frittstående toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft i dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk og kokesone.
Det er kjøkkenventilator med kobberhette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er synlige vannrør av kobber og plast.
Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Sentralfyring med varmtvannsbereder til vannbåren varme til bad og vaskerom i 1.etasje og radiatorer.
Varmtvannsbereder for sentralfyring og varmtvann på 180 og 115 liter er plassert i kjeller.

Fiber til husvegg, ikke tilkoblet.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automat og skrusikringer er plassert i kjeller.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Bygningen ligger i et svakt skrånet terreng.

Avløpsrør av plast til Biovac mini-reneanlegg, etablert i 2013 og godkjent av kommunen datert 18.8.2010.
Vannledning av plast til offentlig vannforsyning.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Våningshus

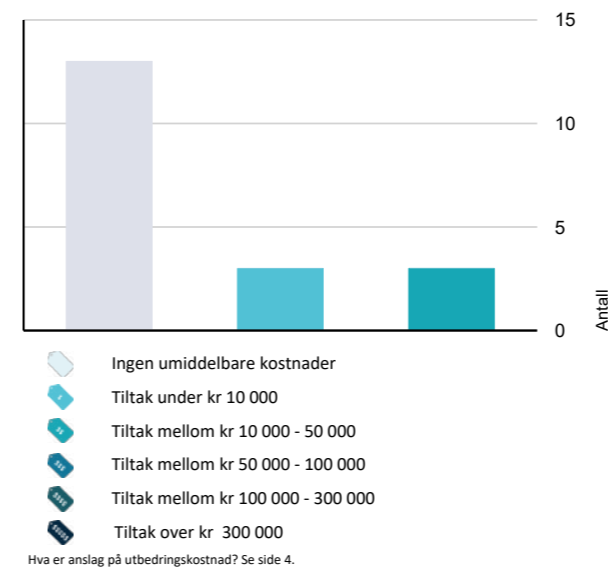
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er forevist tegninger fra ombygging, godkjent 26.5.1976. Det er enkelte endringer i forhold til tegning:
- Entre er utvidet og ytterdør fjernet, i bruk som kontor.
 - Vindfang er utvidet.
 - Arbeidsrom er i endret til vaskerom.
 - Tak over plattning er ikke tegnet.
 - Trapp har endret løp.
 - Planløsning loftetasje er noe endret, med samme type rom.
- Fasade endringer kan være søknadspliktig og bør undersøkes med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for våningshus uten teknisk verdi og markedsverdi.
Det er ikke mottatt kommunale opplysninger foruten det som er tilgjengelig på kartportalen til kommunen.
Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.
Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.
På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier/kunde var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1926

Kommentar

Usikkert byggeår, årstall satt ut fra tidligere verditakst på eiendommen, bygningen kan være eldre da den er SEFRAK registrert.

Anvendelse
Bolig

Standard

Bolig med 1-1/2 etasje og kjeller under deler av bygning. Eldre del av bygning er av tømmer, som er til- og påbygget hovedsakelig i ca. 1978. Hovedplanet har overbygget inngangsparti med platting mot vest, planløsningen består av vindfang, trapperom til kjeller, vaskerom, bad, kontor, et soverom, kjøkken med spisestue og stue. Loftetasje består av gang, bad og tre soverom. Kjelleretasje består av bod og teknisk rom, samt krypkjeller under eldre del. Oppvarming med varmepumpe, vedfyring og strøm. Boligen er oppgradert med flere nyere overflater og bygningsdeler og har i dag i hovedsak en normal standard.

Vedlikehold

Boligen har et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1978	Ukjent utførende	Til- og påbygg, nytt bjelkelag over krypkjeller, drenering og bad loftetasje.
2003	Utført av firma	Skiftet vannrør til bad loftetasje.
2007	Utført av firma	Helrenovert bad 1.etasje.
2013	Utført av firma	Etablering av mini-renseanlegg.
2019	Utført av firma	Ny varmtvannsbereder.
2020	Utført som egeninnsats	Etterisolert, ny kledning og vinduer.
2021	Utført som egeninnsats	Støpt plate til terrasseplatting.
2024	Utført som egeninnsats	Lagt støpte heller på terrasseplatting. Montert beslag. Ny utslagsvask.
		Opplysning gitt av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk. Taktekking over platting av taksteinprofilerte metall plater. Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra tak og deler av møne- og kneloft.



Takstein med duk som undertak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er avflasset lakk på gradrenne og vindskibeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avflasset lakk i gradrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av tømmer i eldre del og bindingsverk i tilbygg med stående trekledning.

Yttervegger ble etterisolert med ca. 10 cm og ny kledning i 2020. Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, med krysslufting.

Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha luft- og dreneringspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørking av kledningen og forkorte brukstiden på kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde i underkant av kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med ark og pulttak over plattning.

Det er et mindre møneloft mot vest med inspeksjonsluke, kun inspirert fra luke. I loftetasje er det flere kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), der det er tilgang til et loft.

Møne- og kneloft er meget begrenset inspirert grunnet manglende tilgang, det anbefales tilgang for inspeksjon uten at dette er et krav.



Møneloft mot vest.



Kneloft mot nord/vest.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med 3-lags isolerglass og luftventil fra 2020. Utvendig solskjerming på flere vinduer. Eldre kjellervinduer med dobbelt glass.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til vindfang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasseplattning med trapp til inngangsparti av støpt såle og betongheller lagt på helleklosser av plast. Overbygg i trekonstruksjoner med tresøyler og panelt himling med innfelt downlights og høyttalere.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett og laminat. Vegger er i hovedsak av MDF plater, malt trepanel og strie. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malt strie.

Flere overflater er utbedret og overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er delvis noe slitasje på overflater med bl.a. slitasje og merker i parkett hovedsakelig på kjøkken, tak-ess plater på kjøkken har merker, det er synlige skruer i parkett på soverom og noe manglende listing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av parkett og tak-ess plater, samt ferdigstille listing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Parkett på kjøkken har slitasje.



Manglende lister og skruer i parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke over tilbygg og bjelkelag over eldre del og loftetasje. Bjelkelag ble skiftet ved ombygging i ca. 1978, iht. eiers bilder.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. Loftetasje er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

TO 3 Pipe og ildsted

To elementpiper med heldekkende beslag over tak, takstige og feieplattform.

Pipe i stue/kjøkken er tilkoblet peis med forblendingsstein og sotluke. Pipe mot nord er ikke i bruk eller tilkoblet, følgelig ikke vurdert.

Det er forevist et skriv fra eier til brann og feievesen med beskrivelse av tiltak etter tilsynsrapport utført 12.6.2007. Øvrig dokumentasjon er ikke forevist eller mottatt.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd igjen i loftetasje og ikke synlig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Anbefales tilsyn fra det lokale feie og brannvesen, hvis dette ikke er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peis i stue/kjøkken.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjelleretasje under tilbygg med innvendig tilgang, bestående av bod og teknisk rom, samt tilgang til krypkjeller øst.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av pussede og malte lettklinkerblokker og himling av støpt etasjeskille. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Det ble ikke observert synlig fukt eller unormale forhold ved fuktmålinger, foruten noe mindre fuktmerker i nedkant på vegg og gulv i smalt rom mot sør/øst.

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



Noen fuktmerker innerst i korridor teknisk rom.

TO 1 Krypkjeller

Krypkjeller under eldre del av bygning, en mot øst med tilgang fra kjeller og en mot vest med tilgang fra luke i gulv under trapp i 1.etasje. Grunn består av stein og jordmasser, eldre vegger av naturstein og himling av stubbloft med vindtettplater og impregnerte bjelker og klemleker.

Det er forsterket med støttemurer og bærende vegger av lettklinkerblokker. Ventilert med kanaler gjennom korridor i kjeller og ut.

Det er begrenset tilgang og inspisert, det er ingen synlige tegn på fukt eller skader.

Det anbefales at organiske materialer/avfall fjernes da det kan ta til seg fukt, det anbefales også normalt en fuktsperre mot grunn for å hindre fukt fra grunn skader etasjeskiller, i dette tilfelle vil det være vanskelig å gjennomføre.

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

Ventiler fra krypkjeller gjennom korridor kan inneholde asbest og må behandles etter gjeldene regelverk.

Alle virksomheter som skal utføre riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale, skal derfor ha tillatelse fra Arbeidstilsynet. Se mer på arbeidstilsynet.no

Tilstandsrapport



Krypkjeller vest.



Krypkjeller vest med oppgradert bjelkelag.



Fuktmåling i trevirke viste ca. 10 %, som er normalt.

TO 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp til loftetasje med korkfliser i trinn. Enkel tretrapp til kjeller.

Det er i utgangspunktet ikke krav til utførelse av trapp, leder eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, men skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas.

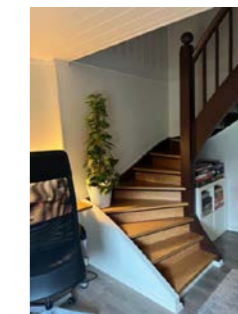
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje.

TO 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Eldre innerdører, der enkelte tar i terskel eller karm, slarkete dørhåndtak og har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør utbedres og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkelte dører har slitasje.

TO 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap på flere soverom. Eldre dører der hengsler har slitasje.

Tilstandsrapport



Plassbygde skap i loftetasjen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje renoverert 2007.
Eier opplyser at badet ble renoverert inkludert tettesjikt i 2007.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger dokumentasjon på badet, i form av fakturaer og beskrivelse.

Årstall: 2007



Bad 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel med downlights i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.

Gulvet er forholdsvis flatt med lokalt fall mot sluk i dusjsone, fra gulv ved terskel til slukkant er det registrert ca. 3-4 mm motfall. Det er oppkant mot terskel med synlig membranduk på ca. 25 mm. Begrenset målt under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mindre motfall fra gulv ved terskel til sluk, det er oppkant mot dør som kompenserer for avviket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for tiltak da det er forholdsvis mindre avvik, som ikke vil medføre skade ved en eventuell lekkasje på våtrommet. Det bør opprettholdes dusjing i kabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det ble målt mindre motfall fra dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.

Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Mapei smøremembran på vegger og gulv, iht. fremvist dokumentasjon.



Sluk under kabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av helstøpt benk med nedsenket servant med to kranser, skuffeseksjon under benk, innfelt speil, vegghengt toalett med innebygget susterne og dusjkabinett.

Det er åpen vegg bak susterne og eventuell lekkasje vil være synlig der, det bør ikke kles igjen vegg før det er etablert lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Benkeplate har slitt servant kum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det er mulig for utbedring av slitasje i servantkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje i servantkum.



Åpen vegg i kjellernedgang mot toalettsisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Tilluft fra ventil i vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da vegg bak toalettsisterne er åpen i kjellernedgang og fuktmåling er foretatt der. Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik. Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad loftetasje fra ca. 1978.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Eldre bad uten synlige avvik, har behov for modernisering og membran/tettesjikt har oppnådd forventet brukstid. Det anbefales at våtrommet helrenoveres på bakgrunn av alder. Det er skiftet vannrør til bad iht. faktura datert 4.6.2003,

Årstall: 1978 Kilde: Eier



Bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og del av himling over badekar, samt malte tak-ess plater.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med sokkel på gulv.

Det er målt i underkant av ca. 1:50 fall på gulv.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg.
Tettesjiktet består av baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Membran/tettesjikt har oppnådd forventet brukstid.

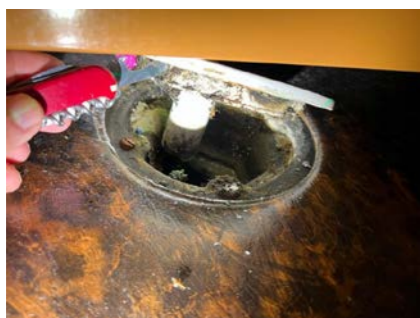
Baderomsplater i våtsoner har normal brukstid på ca. 15 år.
Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet må benyttes svært forsiktig og ved en eventuell vannlekkasje vil det kunne medføre skader, da tettesjiktet har oppnådd forventet brukstid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk delvis under badekar.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av, servant, speilskap, veggskap, frittstående toalett og badekar.
Eldre utstyr i god tilstand alder tatt i betraktning.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft i dør.
Eier skal bore hull i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot badekar.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra tilbyggingsår ca. 1978 og senere oppgradert.
Nylig malt vegger og ny utslagsvask.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
Det er ikke fuktbestandige plater ved utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Ueguede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales fuktsikring av vegg over utslagsvask.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med sokkel på gulv fra 1978.

Det er fall mot sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot dørterskel på ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Belegg har slitasje og skjøt er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Se punkt om "Membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Sveiseskjøt på belegg er ikke tett.
Belegget har oppnådd forventet brukstid.
Dey er ikke membran/tettesjikt i våtsoner til utslagsvask.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.
Våtzone til servant/vask er 0,5 m over og på sidene, samt under ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegg bør skiftes, eventuelt utbedre skjøt i gulv.

Våtzone til utslagsvask bør ha vannrette plater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjøt på belegg er ikke tett.



Sluk med klemt belegg.



Utslagsvask har våtzone på vegg som bør utbedres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Benkeinnredning med laminert benkeplate, over og undersksp med profilerte trefronter, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Fronter på innredning har slitasje og merker, vurdert til mindre avvik. Utslagsvask er ny.

1. ETASJE > VASKEROM

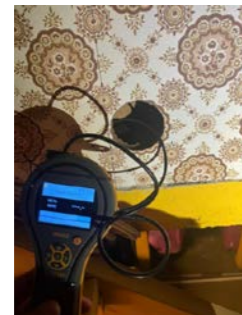
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med forsert styring fra kjøkkenventilator. Tilluft med ventil i vindu.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er eksisterende hull i kjellernedgang mot vaskerom. Måling viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk og kokesone. Ved fuktspøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

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

Benkeplate har fuktmerker ved vaskekum, bunnplate i benkeskap under vaskekum har fuktskader og det er slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredning bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken.



Fuktmerker på benkeplate.



Bunnplate i benkeskap har skader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kobberhette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er synlige vannrør av kobber og plast. Stoppekran i kjeller.

Vannrør til bad loftetasje ble skiftet i 2003, iht. faktura. Deler av anlegget er fra ombygging i 1978 og oppgradert nyere anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Eldre anlegg har oppnådd forventet brukstid. Anbefalt brukstid for kobberør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak. Anlegget er oppgradert.



Stakeluke for avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Sentralfyring med varmtvannsbereider til vannbåren varme til bad og vaskerom i 1.etasje og radiatorer.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Varmeanlegg i kjeller.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider for sentralfyring og varmtvann på 180 og 115 liter er plassert i kjeller.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereider.

TG 1 Andre installasjoner

Iht. eier er det lagt fiber til husvegg, ikke tilkoblet.

Tilstandsrapport



Det er mulighet for å legge inn fiber.

📍 TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automat og skrusikringer er plassert i kjeller.

Det foreligger samsvarserklæring for tilkobling av Biovac renseanlegg, datert 4.1.2013 og for nye kruser til el-kolber VVB, ny kurs VVB og nytt opplegg til sirk.pumpe, datert 20.11.2019

Det foreligger tilsynsrapport fra Hafslund utført 31.1.2019 og sak avsluttet datert 25.7.2019.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

På generell basis og i om undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



El-skap.

📍 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er observert stein og jordmasser i krypkjeller.

📍 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er opplyst at det er drenering fra tilbyggingsår 1978. Det er ikke synlig fukt i kjeller og det er da vurdert at dreneringen virker til sin hensikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

I eldre del er det grunnmur av stablet og spekket naturstein, tilbygg har lettklinkerblokker.
Det er utført forsterkninger av naturstein i krypkjeller.
Enkelte mindre riss/sprekker i støpt plate kjeller, uten at dette svekker konstruksjon.

📍 TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i et svakt skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Terrenger fra øst er flatt eller heller noe i mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved eventuell utskifting av drenering bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terreng fra øst heller svakt mot bygning.

📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast til Biovac mini-reanseanlegg, etablert i 2013 og godkjent av kommunen datert 18.8.2010.
Det foreligger dokumentasjon.
Vannledning av plast til offentlig vannforsyning.



Nedgravd plasttank for renseanlegg.

📍 TG 1 Oljetank

Det er innvendig oljetank av stål i kjeller, som ikke er i bruk.
Det foreligger ingen krav fra kommunen om fjerning, iht. eier.

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

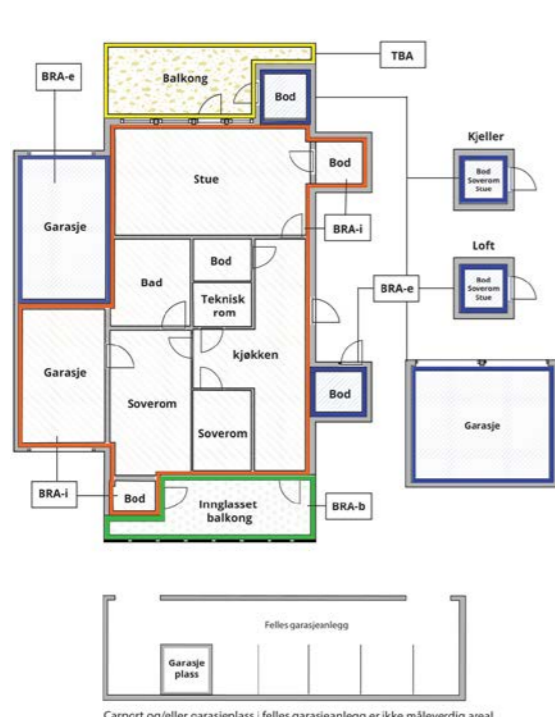
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg 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 byggtknisk 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

Våningshus

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	114			114	44		114
Loftetasje	47			47		14	61
Kjeller							
SUM	161				44	14	175
SUM BRA	161						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Trapperom , Vaskerom , Bad , Gang , Kontor , Soverom , Stue/kjøkken , Stue		
Loftetasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Bod , Teknisk rom		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Kjeller på ca. 39 m² er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m. Terrasseplattning er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,18 m til ca. 2,29 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,03 m under skråtak til ca. 2,18 m.
Målt takhøyde i kjeller: ca. 1,80 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønnet hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet flere tilbygg og forskjellig utføring av vegger, kan det være mindre avvik i areal oppsett.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er forevist tegninger fra ombygging, godkjent 26.5.1976.
Det er enkelte endringer i forhold til tegning:
- Entre er utvidet og ytterdør fjernet, i bruk som kontor.
- Vindfang er utvidet.
- Arbeidsrom er i endret til vaskerom.
- Tak over plattning er ikke tegnet.
- Trapp har endret løp.
- Planløsning loftetasje er noe endret, med samme type rom.
Fasade endringer kan være søknadspiktig og bør undersøkes med kommunen.

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: Et soverom har takhøyde på 1,94 m, det er under minstekravet på 2,00 m for bygg oppført før 2011.

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)
Våningshus	161	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Henning Fagersand	Takstingenør
	Kristine Stigen Aaserud	Kunde
	Raymond Aaserud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	184	2		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Borstadveien 283, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Aaserud, Kristine Stigen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Aaserud er beliggende i et skog- og landbruksområde på Finstadbru i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har privat vei i hovedsak på egen tomt, der flere husstander benytter samme vei.
Det er ikke fremvist eventuelle veiretter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Privat mini-rensanlegg fra Biovac med årlig service, iht. eier.
Det foreligger utslippstillatelse fra kommunen, datert 18.8.2010.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Om tomten

Landbrukseiendom der gårdstunet er opparbeidet med bl.a. plen og gruset/singlet innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunens kartportal er våningshuset SEFRAK registrert.
SEFRAK-registreringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene i SEFRAK-registret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen.
Iht. Riksantikvaren.no

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 100 000	2003	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	24.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	09.10.2024	Sit.kart, plan- og eiendomsopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Eier/kunde	02.10.2024	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon, bl.a. fakturaer renovering bad og bilder.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	02.10.2024	Tegninger fra ombygging, datert februar 1976. Tegninger fra før ombygging, udaterte.	Gjennomgått	9	Nei
Dokumentasjon Elektro	02.10.2024	Samsvarserklæring fra 2013 og dok. fra 2019. Tilsynsrapport fra 2019.	Gjennomgått	6	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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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.
- Fuktøk: 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 hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB1910>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Verditakst for landbrukseiendom



Borstadveien 283
1930 AURSKOG
Gnr. 184 Bnr. 2
Aurskog-Høland kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 7 300 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 589 025
Befaringsdato 02.10.2024
Rapportdato 17.10.2024

Rapportansvarlig Trætteberg Hans A
Takstmann: Hans Andreas Trætteberg
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Tlf.: 97534451
E-post: hatraetteberg@gmail.com

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Borstadveien 283	Knr	3226	Kommune	Aurskog-Høland	Gnr	184	Bnr	2	Fnr	
Postnr./sted	1930 AURSKOG										
Verdisettingsformål	Konsesjonsverdi/markedsverdi til buk ved lånefinansiering										
Type eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll										
Rekvirent	Kristine Stigen Aaserud										
Hjemmelshaver(e)	Kristine Stigen Aaserud										
Befaringsdato	02.10.2024										
Tilstede/opplysninger gitt av	Raymond Aaserud, Henning Fagersand og Hans Andreas Trætteberg										

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instanser og i henhold til gjeldene forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstmannen verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaring

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Diverse tegninger, bilder og dokumentasjon på utført arbeide på bolig.

Andre merknader

Innhentede dokumenter:

- Utskrift av Grunnbok
- Gårdskart
- Se eiendom, Statens Kartverk
- Matrikkelutskrift

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
4,8 km	0,3 km	3,1 km	4,5 km	Privst gårdsvei med grusdekke. Borstadveien med fast dekke.

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Grunnboka viser ingen tinglyste heftelser med betydning for verdsetting eller omsetning av eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Leieavtaler - Nei
 Vernede bygninger/områder - Nei
 Pålegg fra brann/feierevesen - Nei
 Vanntilførsel - Kommunalt
 Kloakkanlegg - Minireanseanlegg
 Pålegg fra el.tilsyn - Nei

Verditakst for landbrukseiendom

Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo og driveplikt
 Eiendommen er underlagt jord og skogloven
 Etter takstmannens skjønn oppfylder eiendommen dagens krav arealkrav i Odelslovens § 2 og § 7.
 Eiendommen ligger i NLF område uten bestemmelser om spredt utbyggingg

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 4,8 km nordøst for Aursmoen som nærmeste tettsted med skole, butikker, lege og idrettsanlegg. 13 km til Bjørkelangen som administrasjonssenter for kommunen. 14,6 km til nærmeste jernbaneforbindels på Blaker. 29 km til Lillestrøm og ca 50 km til Oslo.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	46,7 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	46,7 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	9,1 daa	
Skog av middel bonitet	8,7 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	17,8 daa
Uproduktiv skog	0,2 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,9 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	1,1 daa
Bebygd, samf, vann, bre	4,4 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	4,4 daa
Sum		70,0 daa

Opplysningskilder, merknader

NIBIO'S Gårdskart av den 04.10.2024.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
4 skifter fulldyrka areal	46,7 daa	Nei	250	Kr. 360	Kr. 16 812
Sum jordbruksareal	47 daa				Kr. 16 812
Jordbruksareal (daa)	47 daa			Verdi	Kr. 420 300

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Arealer er fordelt 4 skifter av varierende størrelse. Alle skiftene har lett adkomst og svakt hellende. Arrondering er normal sett i forhold til størrelsene. Arealet er delvis drenert samt at det går en åpen bekk langs sydvestre del av arealet. Kilden beskriver arealet som jord av svært god og god kvalitet med siltig leire i overflatestrukturen. Arealet har liten erosjonsrisiko.

Det har vært dyrket gras på arealet de siste årene.

Kommentarer

Verditakst for landbrukseiendom

Skriftelig leiekontrakt ut 2024.

Skog / utmark						
Uproduktiv skog og utmark	0 daa	Verdi pr. daa	Kr. 0	Sum verdi	Kr. 0	
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0 daa	0 daa	9 daa	8,8 daa	18 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 50	Total skogverdi			Kr. 22 250	
Total verdi skog / utmark					Kr. 22 250	
Stående skog	Gran m ³ u.b.	200				
	Furu m ³ u.b.	100				
	Lauv m ³ u.b.	200				
	Tilvekst m ³ u.b.	0	Årstall for skogtaksten			
	Prod. evne m ³ u.b.	11	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 0	

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogarealet utgjør stort sett kantsoner mellom fulldyrka areal og naboeiendommer. Skogen utgjør eldre blandingskog med mye grove dimensjoner. Det er ikke foretatt drifter eller skjøtsel av skogen de senere årene. I arealet rett nord for tunet ligger det en god del død ved på bakken.

Syd for tunet og fulldyrka areal utgjør arealet en kantsone mellom en åpen bekk og et myrområde. Her er den noe mere furuinnslag.

Arealets størrelse tilsier at avirkning på eget areal vil være lite lønnsomt slik at eventuell avirkning må gjøres i samarbeide med andre drifter i området.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 0	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 0
-------------------------------	-------	-------------------------------	-------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Opplysningskilder, beskrivelse

Arealet inngår i Harethon elgjaktag.

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Garasje/vognskjul	184/2	2019		170	Kr. 2 000 000	9	8	Kr. 1 440 000
Garasje	184/2	1960		88	Kr. 480 000	5	5	Kr. 120 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 1 560 000

Beskrivelse av Garasje/vognskjul

Bygningen er oppført vest på tunet.

Bygget er fundamentert på isolert betongplate. Bygningskonstruksjon med stålbuer. Vegger og tak kledd med profilerte stålplater. Bygningen har god høyde på vegger. Leddport på vestvegg med b= 3,5 og h= 4,1m.

Arealet er inndelt i to rom hvorav den nordlige enden utgjør et uisolert verksted/vognskjul. Arealet har separat inngangsdør på nordvegg. Sydenden av bygget er avdelt og isolert. Arealet utgjør ca 85 kvm. Himling er nedforet. Laminat gulv lagt på bjelkelag med 30 cm's avstand. Vegger og himling kledd med malte sponplater. Arealet har tidligere vært benyttet som fotostudio/atelie. Luft til luft varmepumpe. Det er skyveport mellom avdelingene. Bygningen har innlagt strøm

Bygningen er godt dimensjonert med et fleksibelt bruksområde.



Vognskjul/verksted Inngang på nordvegg. Port på vestvegg



Vognskjul/verksted Nord og østvegg

Beskrivelse av Garasje

Bygningen er oppført nord på tunet.

Bygget er delvis oppført på støpt ringmur med krypkjeller og delvis på støpte fundamenter. Den østre delen utgjør garasje med to biloppstillingsplasser. Vegger på tre sider og åpen innkjøring. Innvendig med kjøring på grus/singel. Den vestre delen av bygget er oppført i delvis isolert bindingsverk (verksted/fotostudio) og lager/bod. Arealet har tregulv på bjelkelag. Saltak tekket med taksteinplater, takrenner og nedløpsrør.

Ringmur mot nordvest med setning. Trolig som følge av at taknedløp har gravd unna masser.



Garasje Innkjøring på sydvegg.



Garasje Vest og nordvegg

Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshuset	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 800 000
	Verdireduksjon	20% - Kr.	960 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 840 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 840 000

Boligverdi

Byggeår	ukjent	Rehab. år	1924/1979/2010
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 3 800 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshuset	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
1	106	0	0	0	Stue, kjøkken, soverom, bad vaskerom, entre	
2	60	0	0	0	3 soverom, bad gang	
Sum	166	0	0	0		
Sum alle bygninger	166	0	0	0		

Kommentarer til arealberegningen

Det er kjeller under deler av huset men med takhøyde mindre enn 190 cm og derfor ikke målbart areal.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshuset

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Eldre del av bygget med ringmur av spekket naturstein. Tilbygg med ringmur av lettklinker blokker. Støpt kjellergulv å deler av arealet, forøvrig krypkjeller med jord og stein. Himling med støpt dekke under tilbygg forøvrig bjelkelag.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Eldre del av bygget oppført i laftet tømmer. Tilbygg i isolert bindingsverk. Tilbygg i 1 1/2 etasje. Etasje skille i bjelkelag.

Dører og vinduer

Vinduer skiftet i 2020. Trerammer med 3 lags isolerglass. Kjeller med eldre dobbelt glass i trerammer. Trolig fra 1978. Dører ble ikke vurdert.

Takkonstruksjon med yttertakk

Saltak med ark, teknet med betongstein. Takrenner og nedløpsrør. Pulttak over veranda/platting.

Piper og ildsteder

2 stk elementpiper. Beslått over tak. En av pipene ikke i buk. Tilkoblet peis med innsats i pipe i bruk.

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe. Vannbåren sentralfyr med strøm som energikilde. Ved.

Bad og vaskerom

Verditakst for landbrukseiendom

Bad 1 etg: Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger. MDF plater i himling. Dusjkabinett, vegghengt toalett og heldekkende innredning med to servanter. mekanisk avtrekk. Bad fra 2007.

Bad 2 etg: Vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg. Servant, badekar og toalett. Bad fra 1978.

Vaskerom: Vinylbelegg med oppkant på gulv. Malte plater på vegg. Benkinnredning med skap/skuffer. Laminert bnekeplate. Utslgsvask og opplegg til vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter. Heltre benkeplate. Oppvaskemaskin, komfyr, avtrekk og kjølfrys.

Parkett på gulv. Spise plass med utsyn mot tunet.

Innvendige overflater

Gulv med pakett, laminat, fliser og belegg.

Vegger med MDF plater, panel eller strie.

Himlinger med takess plater eller malt strie.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmvannsbreder i kjeller.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer. Delvis åpent og delvis skjult anlegg. Det ble utørt el-kontroll i 2019. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Annet

Romslig overbygd platting med flisheller mot syd.

Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Fulldyrka areal har vært bortleid til grovfordyrking. Skogen har stått urørt. Vognskjul er delvis innredet som fotostudio. Har de siste årene fungert som snekkerverksted.

Takstingenør er ikke kjent med kvoter, konsesjoner eller andeler med betydning for verdsetting av eiendommen.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Nærområdet utgjør noe spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Kulturlandskapet er en blanding av åpne arealer med fulldyrka jord, skog og myr.

Det er ikke registrert vernede bygninger på eiendommen.

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	47 daa	Kr. 8 943	Kr. 420 300
Skog	18 daa	Kr. 1 250	Kr. 22 250
Uproduktiv skog / utmark	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Jakt og fiske			Kr. 0
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 1 560 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 3 800 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 1 500 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 7 302 550

Kommentarer til verdivurderingen

Når det gjelder jord og skogbruksarealet så er alminnelige arealbruk lagt til grunn ved verdsetting.

Takstmann presiserer at det er kommunen evt. statsforvalteren etter klage som avgjør høyeste tillatte pris.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Tunet ligger åpent og fritt i enden av privat gårdsvei. Romslig opparbeidet tun med bygningen pent plassert rundt tunet. Våningshuset er oppgradert og jevnlig vedlikeholdt. Ny moderne fleksibel driftsbygning hvor 1/2 part er isolert. Innkjøring med god høyde og bredde.

Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser, avdelt bod og en isolert del.

Jord skog beliggende rundt tunet. Eiendommen ingår i Harethon jaktlag. Området har fine turmuligheter.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven

Kr. 7 300 000

Sted og dato

Bjørkelangen, 17.10.2024



Hans Andreas Trætteberg

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

- Gårdskart
- Utskrift av Grunnbok
- Se eiendom, Kartverket

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105240083	
Selger 1 navn	
Kristine Stigen Aaserud	
Gateadresse	
Borstadveien 283	
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	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	5
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	78935353

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KSA

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1105240083

Document reference: 1105240083

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

E-Signing validated

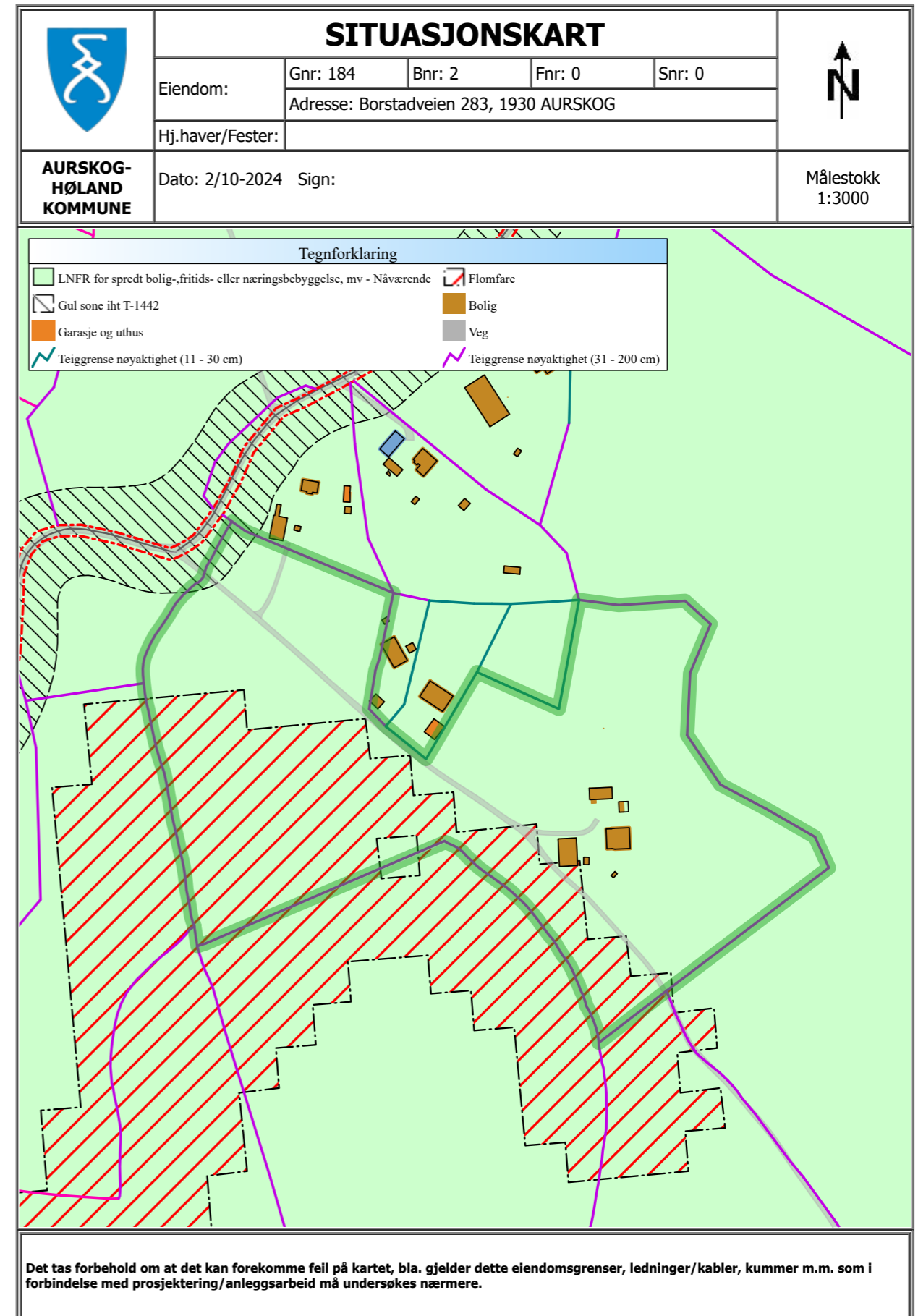
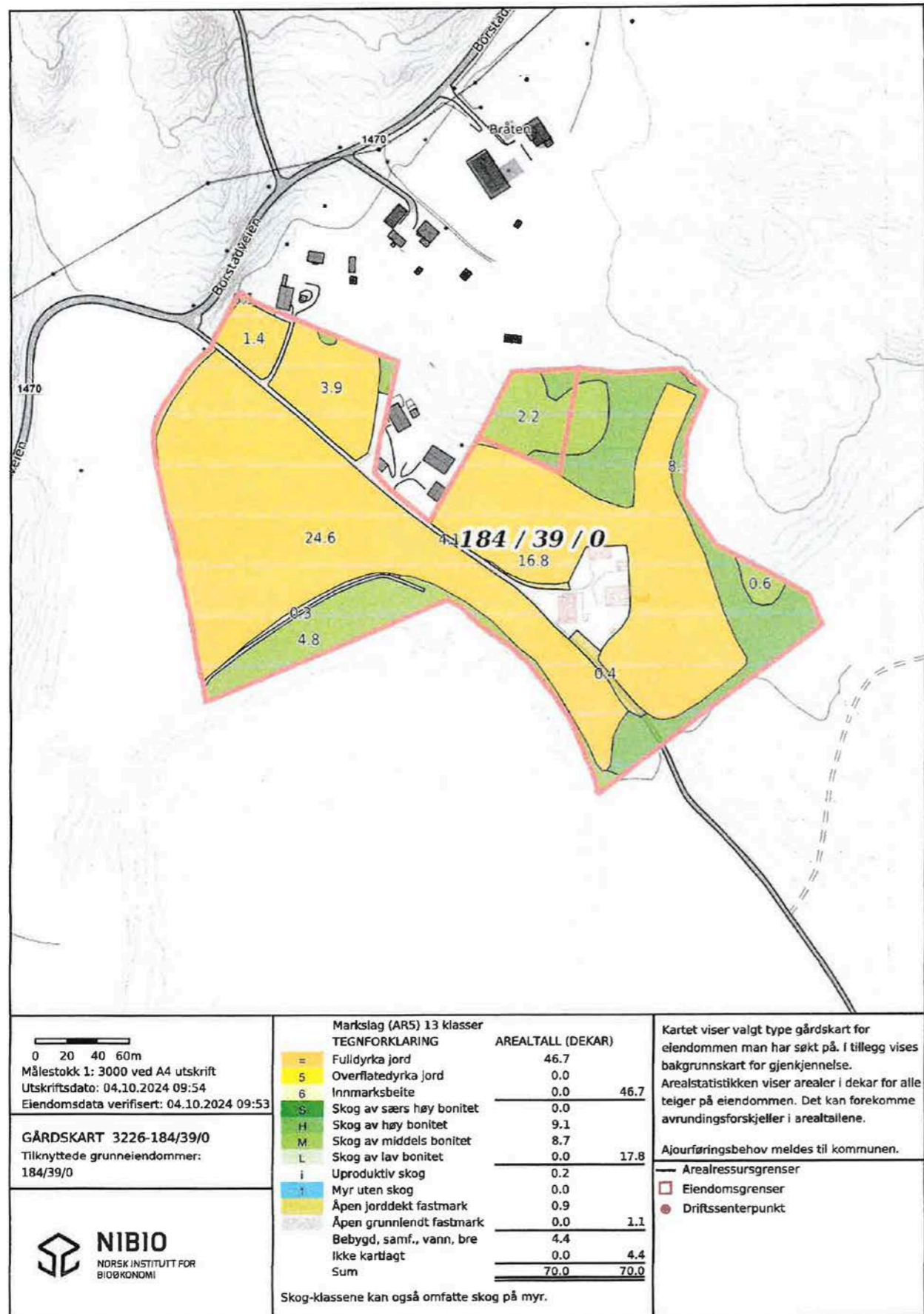
secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Stigen Aaserud	9c4362f26d898862914897 5e38ae92188d23ce13	01.10.2024 21:34:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105240083

Document reference: 1105240083

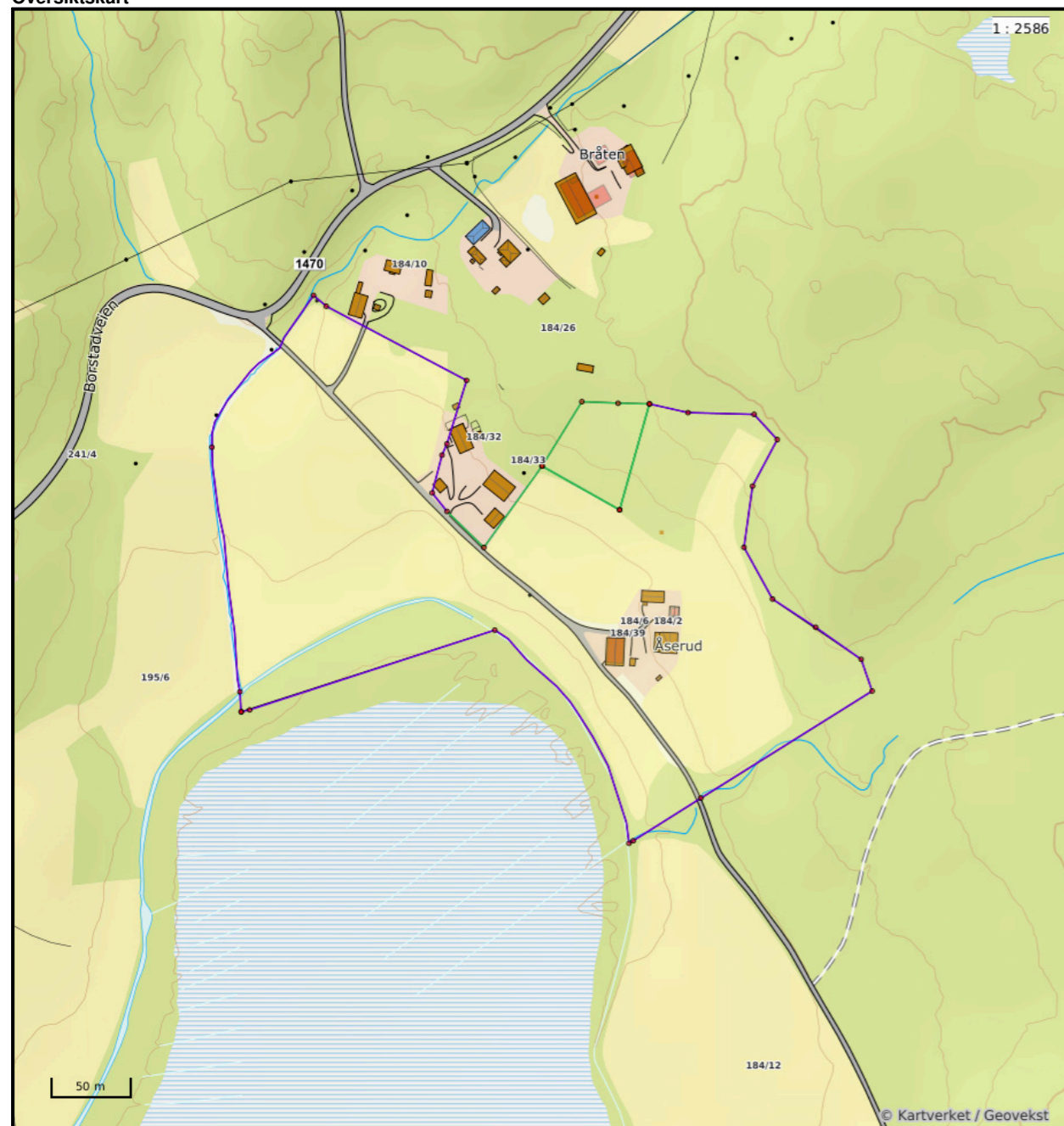
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



Matrikelkart Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Aurskog-Høland 3226 - 184 / 39 / 0 / 0

ambita



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

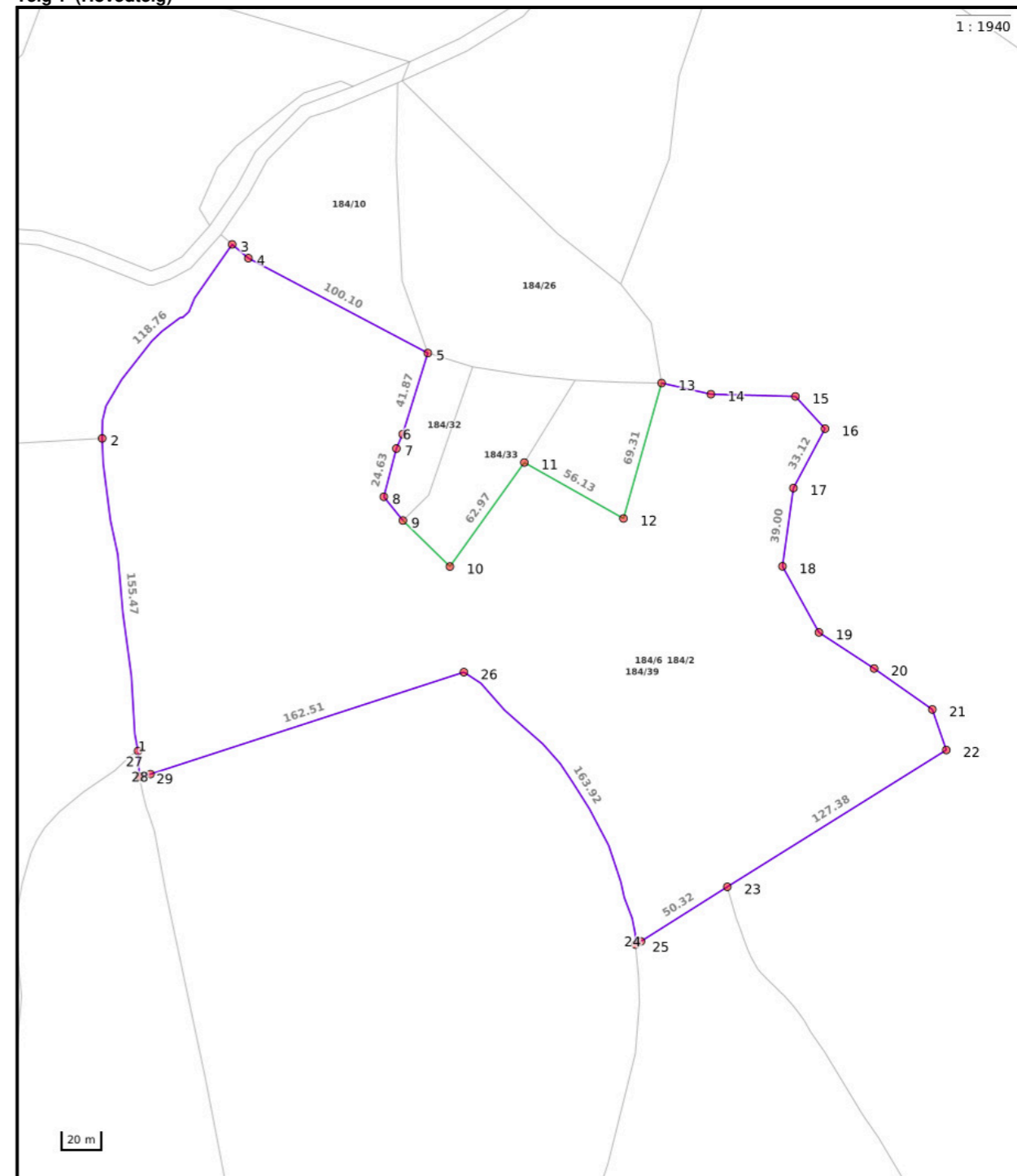
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

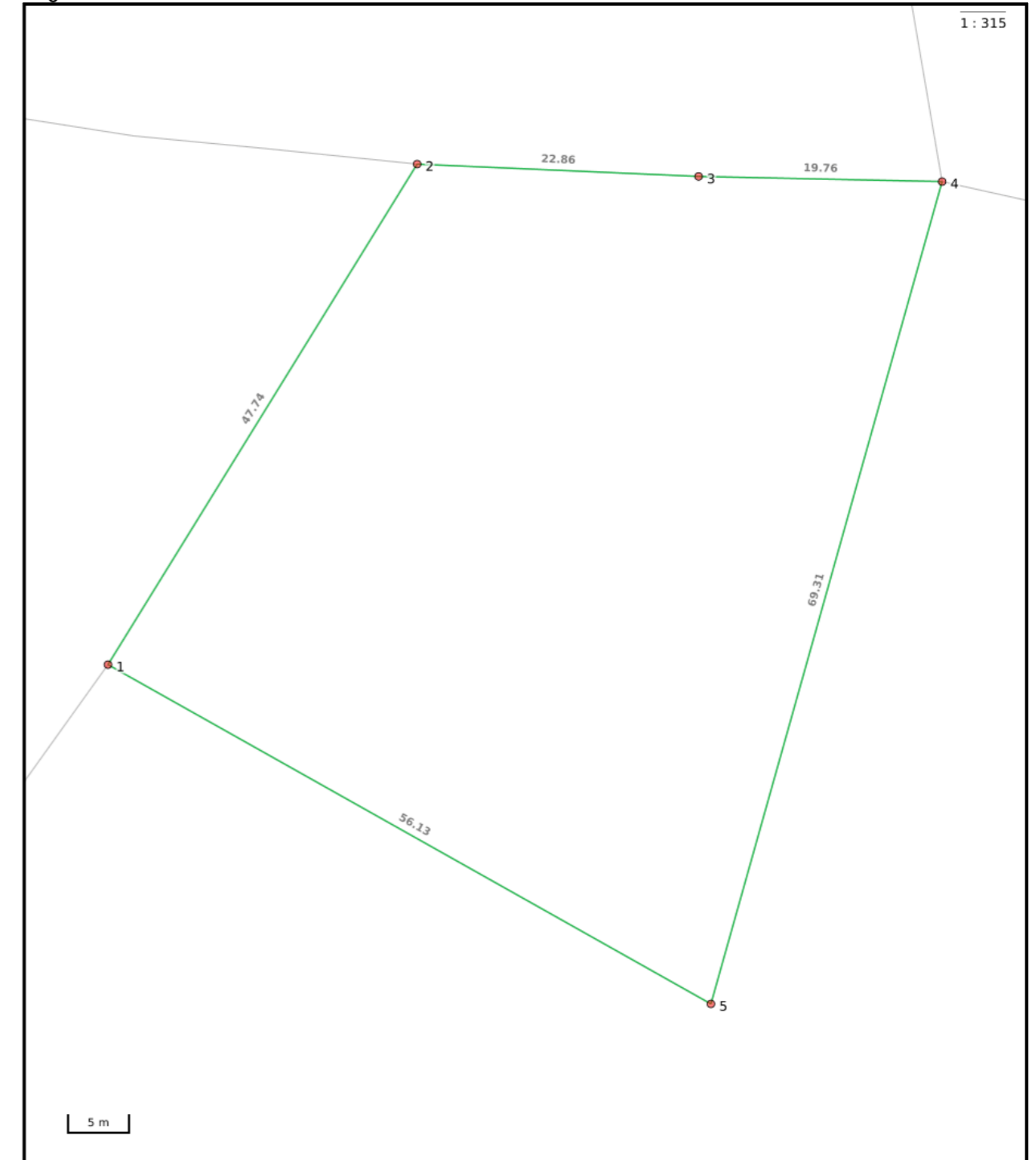
Areal og koordinater

Areal: 67 490,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 583,19	637 526,94	155,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 648 735,14	637 495,36	118,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 648 836,28	637 550,59	10,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 648 830,21	637 559,11	100,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 648 791,64	637 651,48	41,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 648 750,68	637 642,80	7,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 648 743,32	637 640,29	24,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 648 719,01	637 636,32	14,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 648 708,22	637 646,72	32,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 648 687,79	637 671,90	62,97m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 648 742,11	637 703,76	56,13m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 648 719,12	637 754,97	69,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 648 787,27	637 767,60	24,95m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 648 784,08	637 792,35	41,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 648 786,67	637 833,89	21,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 648 772,18	637 849,87	33,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 648 741,64	637 837,06	39,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 648 702,69	637 835,17	37,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 648 671,82	637 855,98	32,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 648 656,57	637 884,68	35,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 648 639,06	637 915,14	21,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 648 619,78	637 923,84	127,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 648 542,83	637 822,33	50,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 648 512,19	637 782,42	3,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 648 510,33	637 779,88	163,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 648 636,53	637 683,47	162,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
27	6 648 572,46	637 534,12	5,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 648 570,81	637 528,99	0,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 648 570,77	637 528,80	12,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

-- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Areal og koordinater

Areal: 2 767,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 742,11	637 703,76	47,74m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 648 784,83	637 725,06	22,86m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 648 785,90	637 747,89	19,76m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 648 787,27	637 767,60	69,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 648 719,12	637 754,97	56,13m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 PLUS

- 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 renoverert 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.





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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: Borstadveien 283
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre