



aktiv.

Hedumveien 402, 1930 AURSKOG

**Småbruk med ca. 5,5 mål tomt,
nydelig utsikt og fin beliggenhet,
Oppussingsobjekt.**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 2 820 100,-
Selger: Hanne Sofie Tønsberg
Bjelland

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1876
BRA-i/BRA Total 207/842 kvm
Tomtstr.: 5579 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 177, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1105250086

Småbruk på landet?

Hedumveien 402 er et småbruk med ca. 5,5 mål tomt og fin beliggenhet, kun 5 km nordøst for Aursmoen. Tunet ligger på et solrikt høydedrag med skog i syd og nydelig utsikt over åkerlandskapet i nord, øst og vest. Eiendommen består av et eldre våningshus fra 1874, Veslehuset fra 1913 og driftsbygning fra ca. 1900.

Kort fortalt

- Småbruk med ca. 5,5 mål tomt
- Mulighet for beiterett på naboeiendom
- Naturskjønt område
- Kort kjørevei til sentrum
- Sol og vidstrakt utsikt
- Tun med tre bygninger
- Våningshus fra 1874
- Veslehus fra 1913
- Driftsbygning fra 1900
- Behov for modernisering
- Brønn og bereder fra 2024
- Minirensanlegg fra 2014



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	89
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 m²

BRA - e: 635 m²

BRA totalt: 842 m²

TBA: 14 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 18 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

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

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Veslestue/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

1. etasje

BRA-e: 50 m² Trapperom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-e: 30 m² Trapperom og soverom

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 385 m² Bod, stallrom, bod 2 og bod 3.

2. etasje

BRA-e: 125 m² Låvebru.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det foreligger ikke tegninger på bygningene i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger/bygg fra denne byggetiden. Bemerkes at kjeller i enebolig kun har tilgang via luke/lem i gulv og stige ned.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5579 m²

Tomtebeskrivelse

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

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

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

Tunet er opparbeidet med plen, gruset gårds plass og snuplass, flaggstang og flere trær. Inngangspartiet til våningshuset er inntrukket med adkomst via trapp, og utenfor trappegangen på langveggen er det anlagt en overbygd terrasse. Utenfor inngangen til Veslehuset er det bygd et lite bislag.

Beliggenhet

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

vei til skiløyper og lysløyper i Aurskog og omegn.

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

Legg gjerne turen til Mangenskogen, rundt Tævsjøen eller til populære Killingmo gård - sistnevnte med kunstutstilling, olabilløp, ponnyridning og stabburskafé. Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

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

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

Servicetilbud

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilter ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 02.07.25 foretatt av Kåre Anders Fossum Orderud: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekingen er av eldre type betong/ sementtakstein. Sort shingel på tilbygg mot øst. Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg fra 1980 tallet med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Oppført i 1874. Tilbygget del fra 1982 med grunnmur av lettklinkerblokker. Skrånende tomt. Noe flatt terreng på en side av boligen. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TGIU, TG2 og TG3).

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2: (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig > Dører - Malt hovedytterdør i tre med sidefelt i glass. Dør fra ca. 1982. Dobbelt terrassedør i hall m/trapp med høy brystning og glassfelt med dobbelt glass. Antatt fra 1980 tallet. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Manglende beslag/ tetting under dører. Værslitte overflater på dører. Synlige merker i terskel på hovedytterdør etter at dørbord tar i terskel.

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

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

definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Krypkjeller - Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller ikke inspisert av takstingeniør. Åpning var tettet igjen med stålplate og isolasjon. Boligen er oppført på slutten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under. Eier har ikke kunnskap om det foreligger krypkjeller. Skal en vite sikkert om det er en krypkjeller og hvilken tilstand den har, må en åpne konstruksjonen. Ut fra datidens byggemetode og byggeskikk må en kunne legge til grunn at det trolig er krypkjeller. Siden det ikke er adkomst til krypkjelleren og er den ikke undersøkt innvendig. Det foreligger heller ikke ventiler å sjekke luftgjennomstrømning mot. Det var etter denne byggeskikken ikke uvanlig at krypkjelleren var uten adkomst og uten ventiler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak. Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventiler av krypkjeller. Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er iht. eier begrenset tilgang til hele krypkjeller. Det ble opplyst om at det er gammel kjeller under hall m/trapp. Adkomst er i dag tettet igjen.

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

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er utslag av svertesopp i hjørner på bad.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke

foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er hull i belegget og manglende/ødelagt tapet på vegger. Belegget har løsnet fra vegger flere steder.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk - Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjellerrom. Rør til bad 2.etg. er bygget inn i kasse i hjørnet på kjøkken. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt lagt opp ved tilbygg av boligen i 1982. Noe rør skiftet ut ved etablering av renseanlegg i ca. 2014. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er kun brukt ventil i topp av rør på bad 2.etg.

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

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

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2: (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Dokumentasjon på vannkvalitet er fortsatt ikke mottatt etter etablering av brønn vinter 2024.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik)

- Utvendig > Takteking - Taktekingen er av eldre type betong/semment-takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort shingel på tilbygg mot øst fra ca. 1982. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er mye knust og manglende takstein på taket. Synlige råteskader og

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

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

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaltloft ikke innsisert av takstingeniør. Luke i tak er tettet igjen med plast og flere lag isolasjon. Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har trevinduer med koblet glass. Noen trevinduer i 2.etg. med isolerglass. Vinduer fra tidlig 1980 tallet. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. Vinduer med stor værslitasje. Tettelist mellom glass er løs og utvendig kitt er borte på flere vinduer. Noe løs og manglende utvendig belistning på små vinduer i 2.etg.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Trapp/terrasse ved tidligere hovedinngang: Støpt trapp/terrasse. Overbygget med pulttak konstruksjon. Tekket med plater. Rekkverk i tre. Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk.

- Innvendig > Overflater - Rom/overflatebehandling - Det må påregnes rehabilitering/overflatebehandling ved overtakelse. Det er fuktskader i tak, vegger og gulv i flere rom i boligen etter vannlekkasje fra tak. Fleste overflater innvendig fra 1980 tallet. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er store skader i

overflater i flere rom etter vannlekkasje. Andre overflater med til del stor bruksslitasje.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er synlige fuktskader i takkonstruksjon og etasjeskiller etter vannlekkasje fra tak.

- Innvendig > Pipe og ildsted - Mursteinspipe midt i bygning. Eldre etasjeovn i stor stue 1.etg. Eldre vedovn i spisestue 1.etg. og gammel vedfyrte komfyr på kjøkken. Det er fyringsforbud på pipe fra feiervesenet grunnet flere mangler ved ildsteder og pipe er bygget inn i 2.etg. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

-Innvendig > Rom Under Terreng - Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig fukt/vann på gulv i kjellerrom. Vurdering av avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Kjeller har ingen ventilerings/luftgjennomstrømning. Det er synlig vann på gulv i kjellerrom. Ventiler for lufting av kjeller er tettet igjen.

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

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell - Vaskerom 1.etg.: Vaskerom bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på vaskerom. Vaskerom med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Enkel gulvstående innredning i stål med stål benkeplate og kum. Opplegg for vaskemaskin. Tapet på vegger har falt av, er revet av flere steder. Det er brukt vanlig tapet på vegger som anses og være lite egnet i våtrom. Det er hull i belegg på gulv ved sluk. Synlig svelleskader i himlingsplater etter lekkasje fra tak. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

Tilliggende konstruksjon som ikke er undersøkt:

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tømmervegg og pipe bak våtsone i bad. Ved renovering av bad må det gjøres ytterligere undersøkelser i konstruksjoner. Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innhold

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

Planløsning våningshus

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

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

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Standard

Entré

Våningshuset har adkomst via et inntrukket inngangsparti med trapp og rekkverk i smijern. Boligen har i hovedsak standard fra 1980-tallet og er i behov av rehabilitering. Entreen har gulvbelegg i flismønster, tapet på veggene og panel i himlingen. Fra

entreen er det videre inngang til vaskerom, bad og spisestue. Størrelsen på rommet gir god plass til garderobeløsning.

Kjøkken

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

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

Stue og spisestue

Boligen har en spisestue mellom kjøkken og stue. Spisestuen har sydvendte vinduer, gulvbelegg, tapet på veggene og god plass til spisebord. I hjørnet av rommet er det plassert en enkel etasjeovn fra Jøtul, men det er per i dag fyringsforbud i våningshuset.

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

Bad/wc/vaskerom

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

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

Vaskerom

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

Soverom og garderobe

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på egen eiendom.

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 8 409

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Eiendomsskatt

Kr 5 236

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primær

Kr 176 789

Formuesverdi primær år

2022

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Det må påregnes kostnader med vedlikehold og brøyting av den private veien samt at det må påregnes vedlikeholds-/service kostnader i forbindelse med det private vannet og avløpet.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 177, bruksnummer 20 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:

3226/177/20:

24.11.1956 - Dokumentnr: 3291 - Erklæring/avtale

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

Overført fra: Knr:3226 Gnr:177 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2025 - Dokumentnr: 935890 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:177 Bnr:2
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelser på bygningsmassen bortsett fra tilbygg fra 1982. Ferdigattesten på tilbygg er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Privat grusvei opp til boligen/tun.
Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Brønn ny vinter 2024.
Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg, med overløp til grøft e.l.
Anlegg ca. 10år gammelt.

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

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

70 100 (Omkostninger totalt)

86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 836 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 838 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000,- inkl.mva. for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 35 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no

Tlf: 902 95 555

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

28.08.2025



Velkommen til Hedumveien 402, et sjarmerende, eldre småbruk med fin beliggenhet ca. 5 km fra sentrum.



Våningshuset har inntrukket inngangsparti mot øst og en overbygd terrasse mot syd.



Boligen er påbygd i flere omganger og i behov av renovering.



Våningshuset ble sist fornyet innvendig på 1980-tallet.



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



Veslehuset er i meget dårlig forfatning og har lite eller ingen verdi.



Tunet har våningshuset fra 1874, Veslehuset fra 1913 og en driftsbygning fra ca. 1900.



Tunet og byggene fremstår sjarmerende med skogen i bakkant og åpent landskap i front.



I bakkant ligger driftsbygningen med låve, stall og lagerrom.



Usjenerte omgivelser og nydelig utsikt. Samtidig er det kun 5 min til sentrum og 30 min til Lillestrøm.



Eiendommen ligger på et høydetrug 150 moh., lett tilgjengelig fra veien og med vidstrakt utsikt over landskapet.



Fra eiendommen tar det ca. 5 min å kjøre til Aursmoen med barnehager, skole og butikker.



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



Spisestuen har en eldre vedovn fra Jøtul, to vinduer mot syd og god plass til spisebord.



Spisestuen har inngang videre til kjøkken og stue.



Stuen er stor med tregulv, malte paneloverflater og vinduer på to sider.



Fra stuen er det utgang til trappegangen, som fører videre ut til terrassen mot syd.



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



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



Spisekjøkkenet har en eldre innredning plassert i L-form, og en antikk vedkomfyr som dekor.



Kjøkkenet har fronter i heltre, benkeplate i laminat og opplegg for oppvaskmaskin.



Antikk vedkomfyr gir ekstra sjarm til kjøkkenet.



Vaskerommet har inngang fra kjøkkenet og entreen, en smart plassering.



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



Boligen er romslig med god planløsning, mange muligheter og en sentral beliggenhet.



I andre etasje har boligen tre soverom, kontor og bad. Rommene er alle i behov av modernisering.



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



Rommene har gode vindusflater som ivaretar den nydelige utsikten.



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



I august 2025 åpnet den nye barne- og ungdomsskolen samt barnehagen på Aurskog.



Den nye barnehagen ligger i bakkant.



Aurskog har et meget flott idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbaner og idrettshall.



Aurskog sentrum er i vekst med nye boliger.



Aurskog golfpark har en 18-hulls golfbane.



Romerike golfklubb har over 1000 medlemmer pr. idag.





Hedumveien 402 2.etg.



Hedumveien 402

1.etg.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hedumveien 402, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 177, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 842 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 11763-24057

Referansenummer: VB1181

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1876

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaltloft ikke innsisert av takstingeniør.

Luke i tak er tettet igjen med plast og flere lag isolasjon.

Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen.

Taktekkingen er av eldre type betong/sement-takstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Sort shingel på tilbygg mot øst.

Sort stål takrenner på en side av hoved-tak. Det er ikke monteret takrenner på baksida av bygning.

Sort plast takrenner på tilbygg.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg fra 1980 tallet med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning antatt fra byggeårene.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

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

Malt hovedytterdør i tre med sidefelt i glass. Dør fra ca. 1982.

Dobbel terrassedør i hall m/trapp med høy brystning og glassfelt med dobbelt glass. Antatt fra 1980 tallet.

Trapp/terrasse ved tidligere hovedinngang:

Støpt trapp/terrasse. Overbygget med pulttak konstruksjon. Tekket med plater.

Rekkverk i tre.

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

Trapp ved entre i stål med smijern-rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Gulvbelegg, furugulv

Vegger: Tapet, malt/umalt trepanel og brystningspanel/tapet.

Himlinger: Himlingsplater og trepanel.

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

Fleste overflater innvendig fra 1980 tallet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Fuktsøk i rom under terreng:

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller ikke innsisert av takstingeniør. Åpning var tettet igjen med stålplate og isolasjon.

Boligen er oppført på slutten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under. Eier har ikke kunnskap om det foreligger krypkjeller. Skal en vite sikkert om det er en krypkjeller og hvilken tilstand den har, må en åpne konstruksjonen. Ut fra datidens byggemetode og byggeskikk må en kunne legge til grunn at det trolig er krypkjeller.

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

Innvendig trapp:

180° heltre tett trapp. Rekkverk en side. Trapp fra byggeår med bruksslitasje.

Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med store åpninger.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Alle våtrom i boligen er fra starten av 1980 tallet. Det må påregnes renovering av alle våtrom.

Bad 1.etg.:

Bad bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.

Bad fra ca. 1982. Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant.

Bad har oppnådd forventet levealder. Det er skader/hull i tapet.

Vindu i dusjsone, over badekar med stor slitasje, fuktmerker etter bruk.

Servant har defekt vannlås, blandebatteri på badekar er fjernet etter at dette frøs i stykker vinter 2024.

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

Vaskerom 1.etg.:

Vaskerom bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på vaskerom.

Vaskerom med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.

Enkel gulvstående innredning i stål med stål benkeplate og kum.

Opplegg for vaskemaskin.

Tapet på vegger har falt av, er revet av flere steder. Det er brukt vanlig tapet på vegger som anses og være lite egnet i våtrom. Det er

Beskrivelse av eiendommen

hull i belegg på gulv ved sluk.

Synlig svelleskader i himlingsplater etter lekkasje fra tak.

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

Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra ca. midt på 1980 tallet.

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i tak.

Stor innredning/servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Flatt gul i rommet med noe motfall til sluk. Løse baderomsplater på vegg bak dusjkabinett.

Bad har oppnådd forventet levealder.

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

Det er tømmervegg og pipe bak våtsonen i bad.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap.

Det ble opplyst at vannlås på oppvaskkum har lekkasje.

Kjøkken med generell høy slitasje.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjellerrom.

Rør til bad 2.etg. er bygget inn i kasse i hjørnet på kjøkken.

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

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

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom. Bereder fra 2024.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i vindfang 1.etg. og i soverom 2.etg. Porselen/skrusikringer i skapene.

El-anlegg hovedsakelig fra ca. 1982.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Med hensyn til alder på bygning er det ukjent om det er anlagt drenering.

Drenering rundt tilbygget del fra ca. 1982.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Oppført i 1874.

Tilbygget del fra 1982 med grunnmur av lettklinkerblokker.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

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

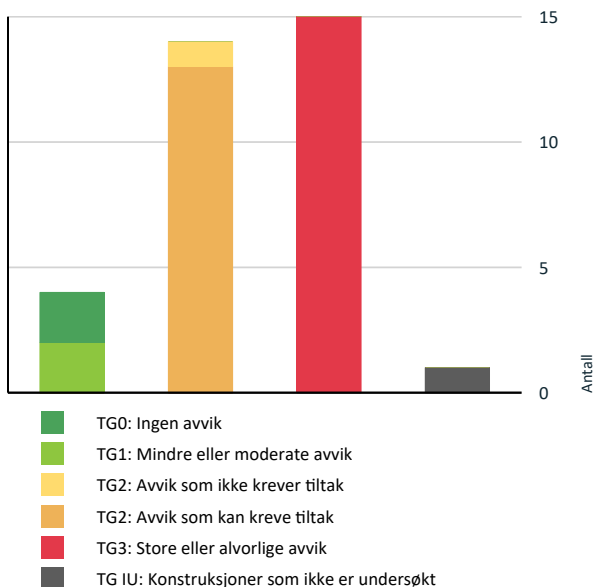
Veslestue/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

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

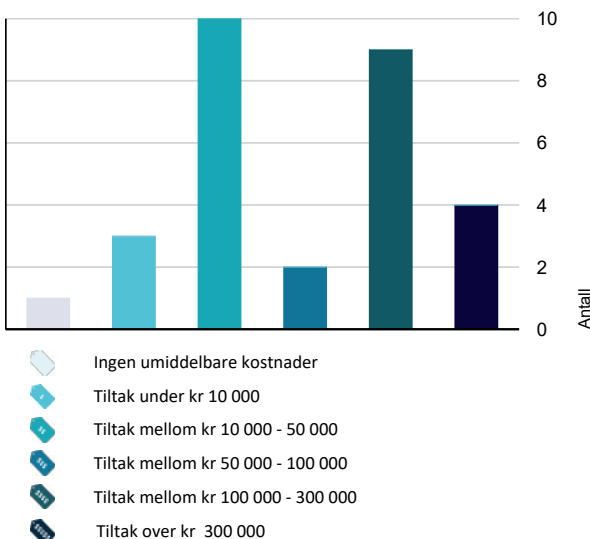
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1876

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

1982

Tilbygg

Tilbygget mot øst med vindfang, bad og vaskerom.

UTVENDIG



Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av eldre type betong/semest-takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Sort shingel på tilbygg mot øst fra ca. 1982.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Tak må legges om med ny takteking. Konsekvens er større fukt, råteskader i innvendige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende og ødelagt takstein



Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

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

Konsekvens av manglende takrenner/beslag er større fuktpåkjenning på vegger og takkonstruksjon.

Det vil være naturlig med nye renner og beslag ved renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Deformasjoner på takrenne



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og mugvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning og veggkonstruksjon må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaltloft ikke inspisert av takstingeniør.

Luke i tak er tettet igjen med plast og flere lag isolasjon.

Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskader i takkonstruksjon og underliggende konstruksjoner vil kunne utvikle seg til mer omfattende skader, råte og svekkelser av konstruksjon, om det ikke blir utført utskiftninger og tetting.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvens av manglende beslag/tetting rundt vinduer og værslitasje/manglende overflatebehandling vil kunne være råteskader i vinduer og kledning/veggkonstruksjon, da vann kan trenge inn i vegg.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Dårlig tetting rundt vindu



Stor værslitasje, kitt rundt glass er borte

Dører

Malt hovedytterdør i tre med sidefelt i glass. Dør fra ca. 1982.

Dobbel terrassedør i hall m/trapp med høy brystning og glassfelt med dobbelt glass. Antatt fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Manglende beslag/tetting under dører.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Trapp/terrasse ved tidligere hovedinngang:

Støpt trapp/terrasse. Overbygget med pulttak konstruksjon. Tekket med plater.

Rekkverk i tre.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Hele trapp/terrasse må påregnes renoveret.

Råteskadet konstruksjoner må skiftes. Takkonstruksjon må skiftes.

Rekkverk bør gjøres høyere.

Konsekvens av manglende utskifting er at tak over terrasse kan falle ned.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskader i trekonstruksjoner



Sprekker i betonggulv

! TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved entre i stål med smijern-rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

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

Åpninger i rekkverk er for store iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Gulvbelegg, furugulv

Vegger: Tapet, malt/umalt trepanel og brystningspanel/tapet.

Himlinger: Himlingsplater og trepanel.

Det må påregnes rehabilitering/overflatebehandling ved overtakelse.

Det er fuktskader i tak, vegger og gulv i flere rom i boligen etter vannlekkasje fra tak.

Fleste overflater innvendig fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

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

Konsekvens/tiltak

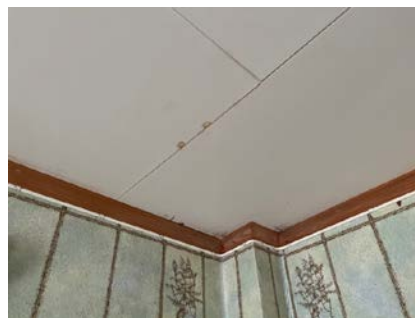
- Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fuktskader i vegg, gulv og tak



Fuktskade i tak på vaskerom

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Tilstandsrapport

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Konsekvens av råteskader i bjelkelag kan være større utvikling i råteskader og at bjelkelag kan svikte/falle ned.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

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

Det må påregnes renovering av pipe/ildsteder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

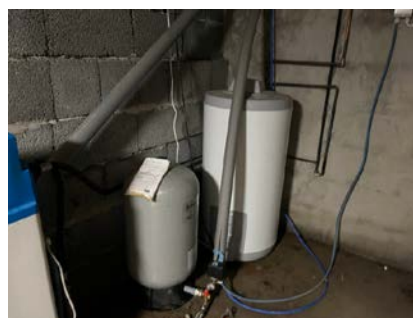
Det er synlig vann på gulv i kjellerom. Ventilert for lufting av kjeller er tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fukt/vann på gulv i kjeller.

1 TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjeller ikke inspisert av takstingeniør. Åpning var tettet igjen med stålplate og isolasjon.

Boligen er oppført på slutten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under. Eier har ikke kunnskap om det foreligger krypkjeller. Skal en vite sikkert om det er en krypkjeller og hvilken tilstand den har, må en åpne konstruksjonen. Ut fra datidens byggemetode og byggeskikk må en kunne legge til grunn at det trolig er krypkjeller.

Siden det ikke er adkomst til krypkjelleren og er den ikke undersøkt innvendig. Det foreligger heller ikke ventilert å sjekke luftgjennomstrømning mot. Det var etter denne byggeskikken ikke uvanlig at krypkjelleren var uten adkomst og uten ventiler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drensør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Det er iht. eier begrenset tilgang til hele krypkjeller.

Det ble opplyst om at det er gammel kjeller under hall m/trapp.

Adkomst er i dag tettet igjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Krypkjellere er en utsatt konstruksjon.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Innvendig trapp:

180° heltre tett trapp. Rekkverk en side. Trapp fra byggeår med noe bruksslitasje.

Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med store åpninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører med bruksslitasje og noe hakk/merker etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etg.:

Bad bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.

Bad fra ca. 1982. Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant.

Bad har oppnådd forventet levealder. Det er skader/hull i tapet. Vindu i dusjsone, over badekar med stor slitasje, fuktmerker etter bruk.

Servant har defekt vannlås, blandebatteri på badekar er fjernet etter at dette frøs i stykker vinter 2024.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1.etg.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er utslag av svertesopp i hjørner på bad.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjoner må undersøkes nærmere ved renovering av bad.

Det kan ikke utelukkes skader i konstruksjoner med hensyn til funn av svertesopp og skader i overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom 1.etg.:

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

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er hull i belegget og manglende/ødelagt tapet på vegger. Belegget har løsnet fra vegger flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjoner bør undersøkes nærmere ved renovering av vaskerom. Det kan ikke utelukkes skader i konstruksjoner med hensyn til funn av svertesopp og skader i overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 2.etg.:

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

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering må alle forhold vedrørende tettesjikt/membran, rør/sluk og el-arbeider dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 2.etg.

2.ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er tømmervegg og pipe bak våtsone i bad.
Ved renovering av bad må det gjøres ytterligere undersøkelser i konstruksjoner.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 3 Overflater og innredning

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

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

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

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Avløpsrør

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

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

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer.

TO 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982 Ved renovering og tilbygg av boligen.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nytt opplegg til vannpumpe i 2024.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.



Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Med hensyn til alder på bygning er det ukjent om det er anlagt drenering.

Drenering rundt tilbygget del fra ca. 1982.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fukt/vann på gulv i kjellerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Oppført i 1874.

Tilbygget del fra 1982 med grunnmur av lettklinkerblokker.



Terrengforhold

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



Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det antas at dokumentasjon av vannkvalitet vil foreligge snart.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Tradisjonell låve oppført i tre.

Bygning fundamentert på pilarer av stablet stein og betong-pilarer.

Gulv utover pilarer i trebjelkelag (hele stokker) Innvendig med tregulv av varierende kvalitet. Vegger oppført i reisverk i tre, utvendig kledd med stående låvepanel.

Saltak konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med stål takplater.

Innvendig er nordre del av låve, delvis pusset opp for hestehold med stallbokser og lagerrom.

Søndre del av låve er falt av fundamenter og har store skjevheter, råteskader i panel og konstruksjon. Det er flere steder med synlige lekkasjer i tak innvendig i låve.

Det er påregnelig med store påkostninger av låve.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Veslestue/anneks



Anvendelse

Bolig

Byggeår

1913

Kommentar

Iht. landbruks takst.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Veslestue/anneks:

Bygning oppført på støpt grunnmur/kjeller.

Vegger oppført i reisverk i tre med utvendig stående trekledning.

Trebjelkelag i etasjeskillere.

Saltak konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med skiferstein.

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

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

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

Vinduer med flere knuste, manglende glass.

Det er lekkasje i tak grunnet manglende, ødelagt takteking.

Bygning er ansett som kondemnabelt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Det gjøres oppmerksom på at takhøyde i 2.etg. er kun ca. 210cm. Krav til takhøyde i dag er 240cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		385		385	
2.Etasje		125		125	
SUM		510			
SUM BRA	510				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Stallrom, Bod 2, Bod 3	
2.Etasje		Låvebru	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Veslestue/anneks

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	22
Låve	0	510
Veslestue/anneks	0	0

Kommentar

Enebolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingenjør
05.9.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingenjør
	Erik Kristian Nygaard Lundberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	177	20		0	5579.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hedumveien 402

Hjemmelshaver

Bjelland, Hanne Sofie Tønsberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

Golfbane på Aurskog og et lite alpinsenter på Bjørkelangen.

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

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Brønn ny vinter 2024

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 5579m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på gruset gårdsplass/vei.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Bygning på eiendommen er registrert i SEFRAK = Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Noreg, er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Bygningene i SEFRAK- registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registrert sier ikke noe om objektenes verneverdi. På den annen side kan også objekter som ikke er registrert SEFRAK ha verneverdi.

For meldepliktige bygninger eldre enn fra 1850 er det lovfesta i § 25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da nåværende eier ikke har bebodd eiendommen, foreligger det ingen egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2025	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere landbruks takst	02.07.2025	Datert 15.08.2023	Gjennomgått	14	Nei
Tidligere eier	05.09.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	10.06.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
NRBR	05.09.2024	Rapport etter brann/feier tilsyn.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2024	
2	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB1181>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250086	
Selger 1 navn	
Hanne Sofie Tønsberg Bjelland	
Gateadresse	
Hedumveien 402	
Poststed	Postnr
AURSKOG	1930
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1105250086

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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



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



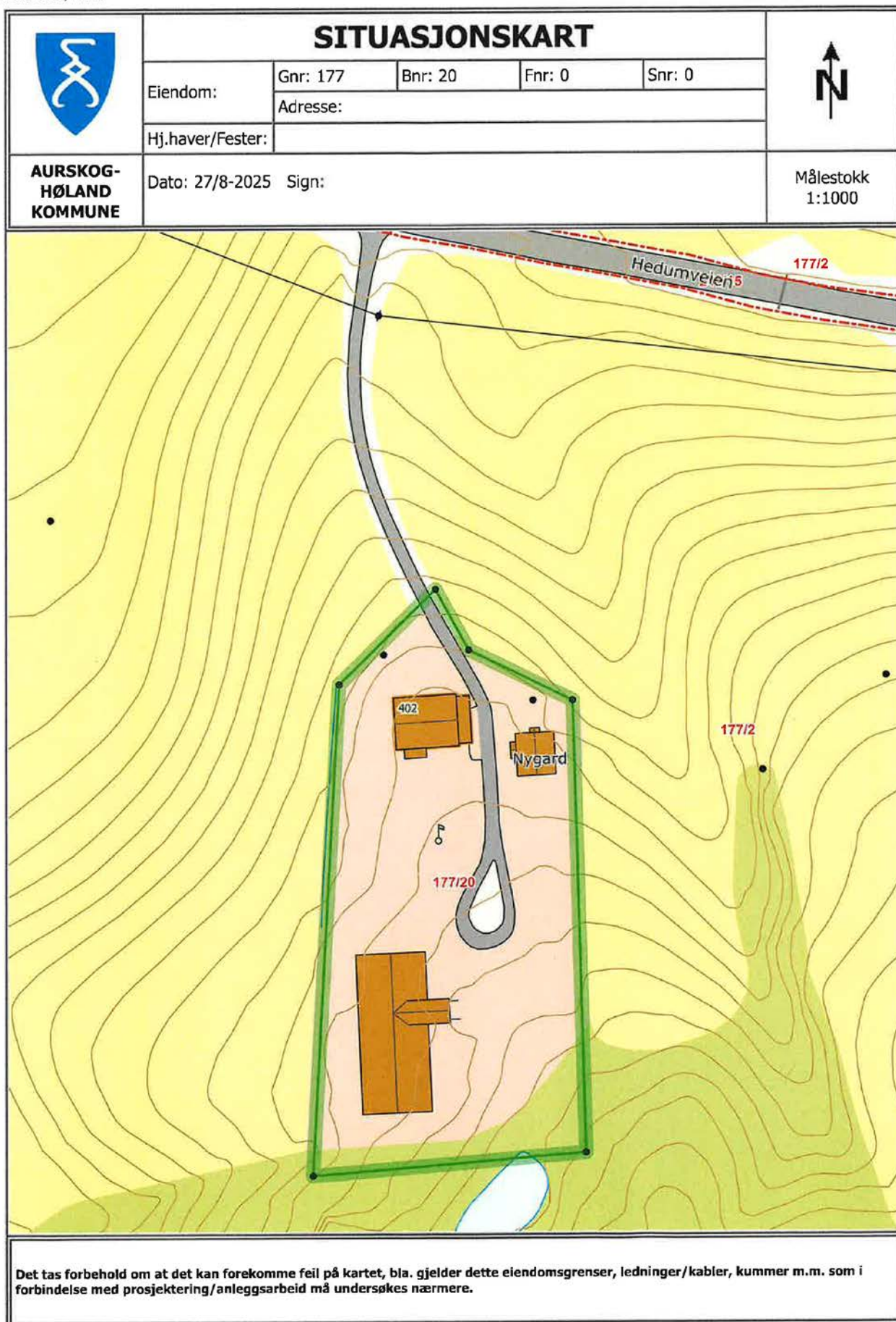
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Sofie Bjelland	6104c80f93b74faaa79ba 9ee1cb570984a2db164	26.08.2025 18:25:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1105250086

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

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

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

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

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	19.12.83
Underskrift	

Ragnar Sund, byggekontrollør

Sendes til

☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐
---	-----------------------------------	--	--	--------------------------

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

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

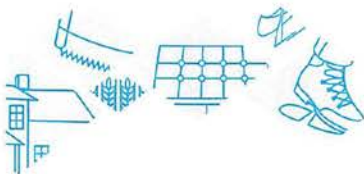
De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi. I tillegg kommer kategoriene F og H der F indikerer at objektet er fredet gjennom Kulturminneloven, og H viser at objektet eller kulturmiljøet er regulert gjennom Plan- og bygningsloven med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

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

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

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

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



Delområde 15, Røsholm og Hedum



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

Lokalisering

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

Kort historikk

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

Hedum er tidligere plasser som er skilt ut fra Nordby.



Aurskog-Høland
kommune



Registreringer

Fornminner

Det er ikke registrert noen fornminner i området.

Nyere tids kulturminner

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

Røsholm søndre 178/2: Låve

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

Røsholm nordre 179/2: Bu

Røsholm nordre 179/1: Bu

Åsnesmoen: Gårdsbebyggelse

Ekerstua: Gårdsbebyggelse

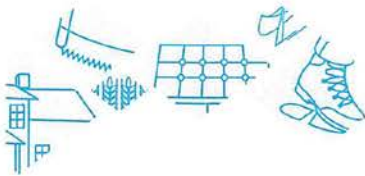
Hedum Søndre: Våningshus, bu og låve.

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

Norum: Husmannsplass med stue og bu

Vernestatus

Området ligger i gjeldende kommuneplan i et LNF-område.



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

Begrunnelse for vern

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

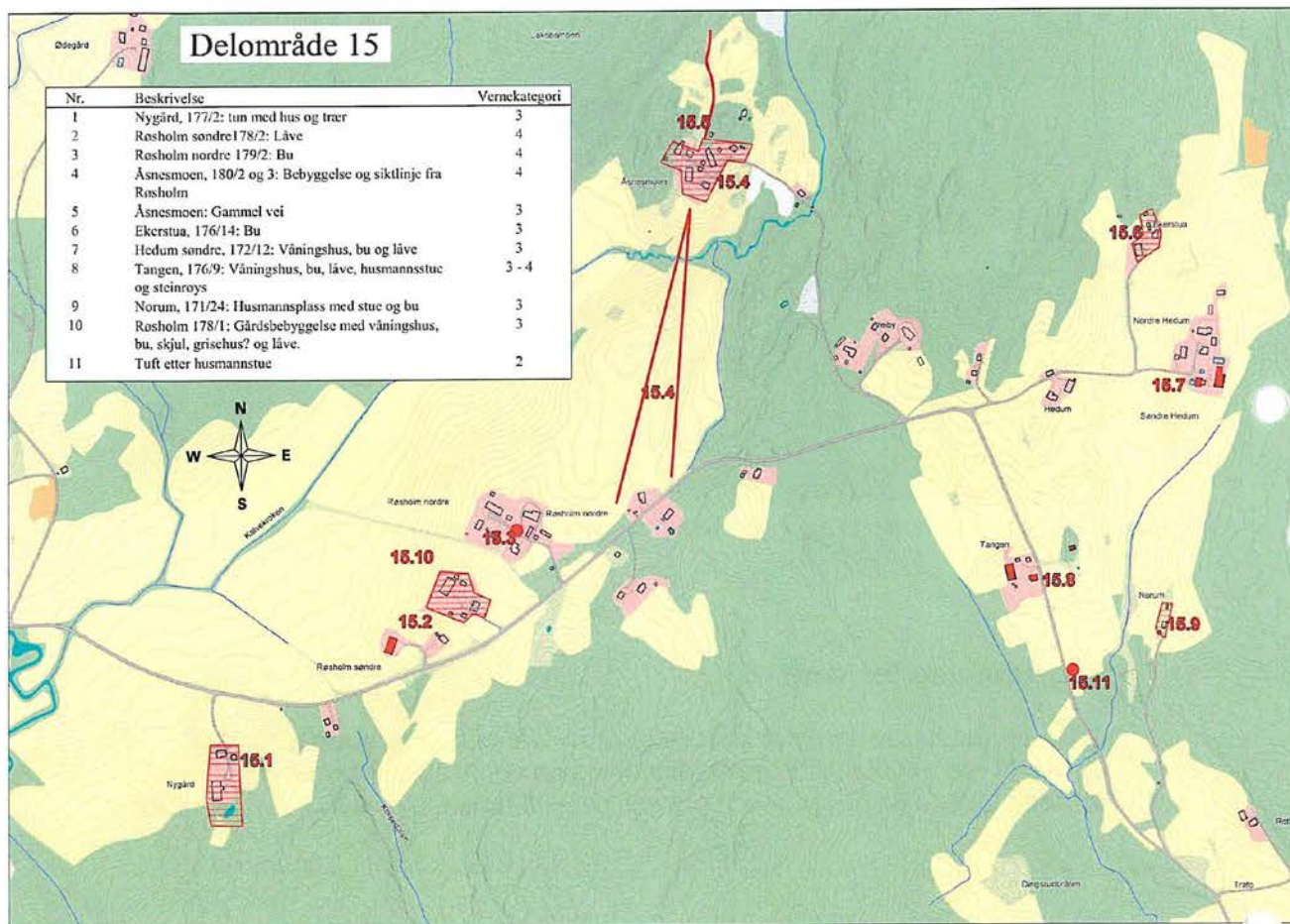
Forslag til forvaltning

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

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

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







02.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3226/177/2/0/0

Adresse: Hedumveien 402, 1930 AURSKOG

Dato siste feiing:

13.04.2023 – fyringsforbud fom 13.april 2023
--

Dato siste tilsyn:

13.04.2023 – fyringsforbud fom 13.april 2023
--

Vedtak: Fyringsforbudet i Hedumveien 402 gjelder fra 13.04.2023.

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

Avvik som må rettes

Avvik 1 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker somforutsatt

Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd.

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

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

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474

Lørenskog

Telefon 67 91 04 00

E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på

www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110

Org.nr.: NO 976 634 438



Avvik 2 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker somforutsatt
Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi åpent hull i skorstein etter tidligere ildsted. Hullet er ikke forskriftsmessig tettet. Dette gjelder på den ene synlige veggen på skorsteinen i andre etasje. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 3 Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker somforutsatt
Kommentar: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt. Ildstedet er sprukket på begge sidene i tillegg til baksiden av brennkammeret. Dette gjelder Jøtul 606 i stuen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 4 Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker somforutsatt
Kommentar: Eier har ikke sørget for at ildsted er intakt og virker som forutsatt når det gjelder røykrøret. Det er for kort og henger litt på utsiden av hullet i skorsteinen. Dette gjelder Jøtul 606 i stuen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

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

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

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

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

Besøk oss på www.nrbr.no

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

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

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



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Hege Halden
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

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

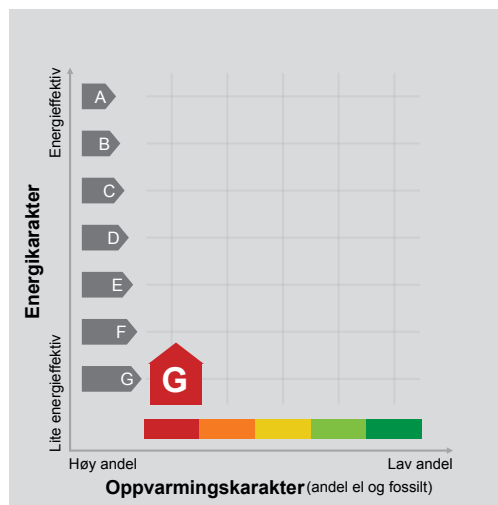
Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hedumveien 402
Postnummer	1930
Sted	AURSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	177
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150143446
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160366
Dato	26.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Hedumveien 402

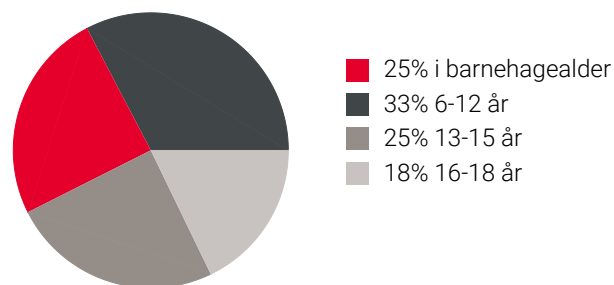
Offentlig transport

🚶 Lokshaug vegkryss Linje 477	19 min 🚶 1.8 km
🚆 Blaker stasjon Linje R14	18 min 🚆 18.1 km
✈ Oslo Gardermoen	49 min 🚆

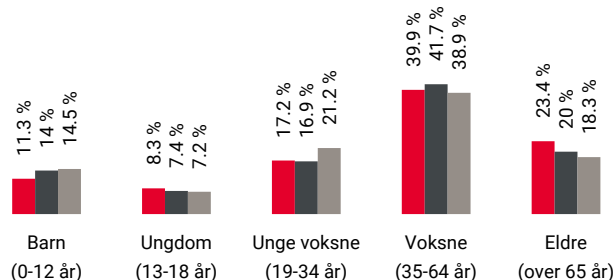
Skoler

Haneborg skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	3 min 🚶 4.2 km
Aursmoen skole (1-10 kl.) 668 elever, 40 klasser	7 min 🚶 5.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 🚶 10.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	10 min 🚶 10.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Harathon	293	148
🟤 Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

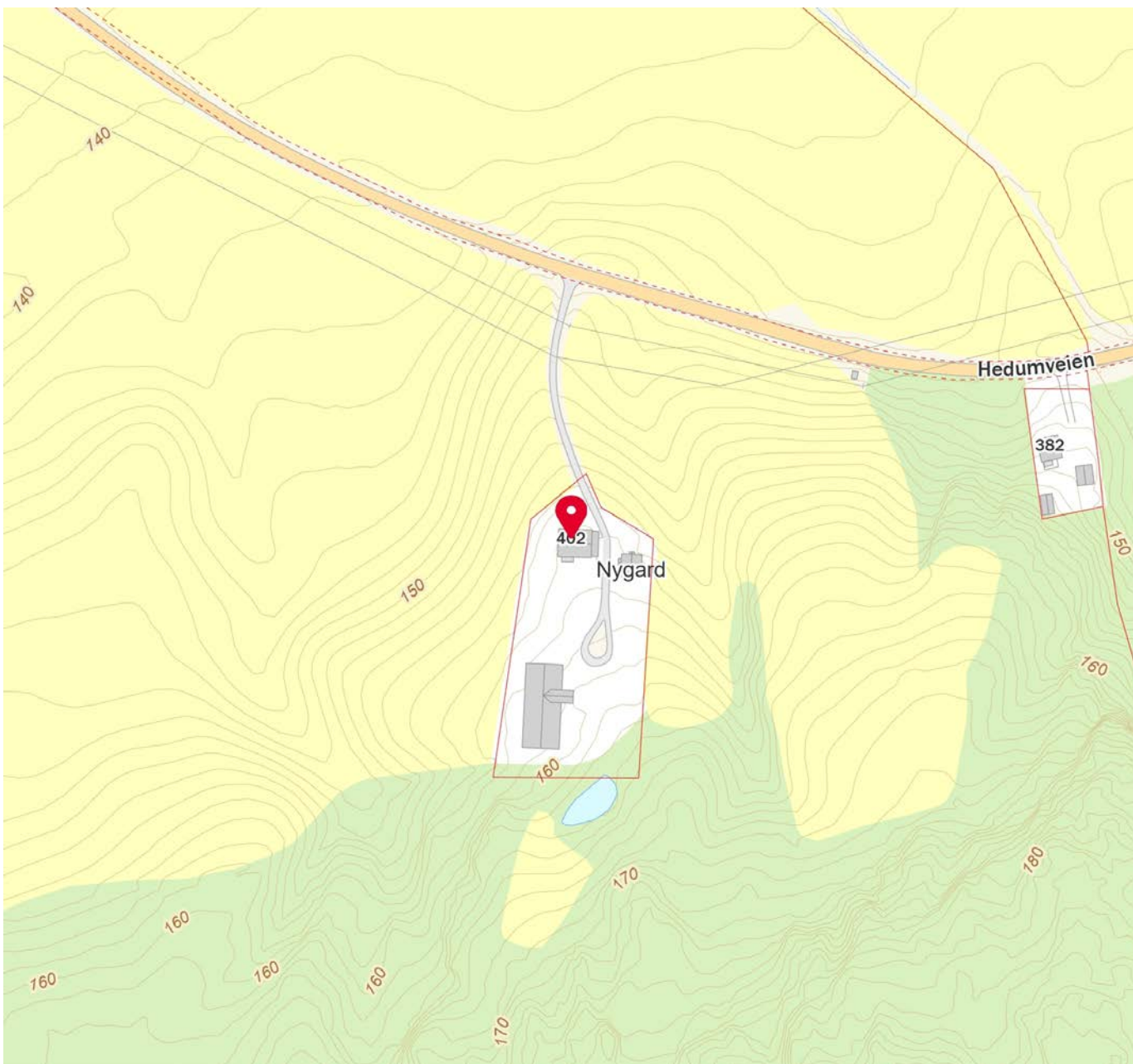
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 57 barn	3 min 🚶 3.6 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 🚶 4.4 km
Flatebyjordet barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 🚶 4.8 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	7 min 🚶
Coop Extra Aurskog Post i butikk	7 min 🚶 5.3 km

Sport

🏃 Haneborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 🚶 4.2 km
🏃 Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	6 min 🚶 4.9 km
🏃 Aura Trening og Helse	5 min 🚶
🏃 MOVA Bjørkelangen	9 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hedumveien 402
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre