



Falletveien 12, 1930 AURSKOG

Landbrukseiendom med to eneboliger og en innholdsrik driftsbygning

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613
E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 11 500 000,-
Omkostn.: Kr 306 640,-
Total ink omk.: Kr 11 806 640,-
Selger: Kai Jansen

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
P-rom/BRA: 351/524 m²
Tomtstr.: 116041 m²
Soverom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 106

Oppdragsnr.: 1107230191

Landbrukseiendom med
to eneboliger og en
innholdsrik driftsbygning

Denne landbrukseiendommen har en sentral beliggenhet på Aurskog, med gangavstand via tilliggende boligfelt til sentrum og samtidig umiddelbar nærhet til skogen. Samtidig har eiendommen den landlige idyllen man forventer, med et stort gårdstun, fulldyrka jord og skogareal. Fulldyrka jord består av to skifter som er bortleid, og skogen har 80 % omsettbart virke av stående volum.

Tunet består av to eneboliger i god stand og en innholdsrik driftsbygning med mange muligheter. Kårboligen leies ut, til henholdsvis 9000,- i måneden. Driftsbygningen har lagerareal og fjøs ombygd til sosialt bruk.

Våningshuset har stue og kjellerstue med vedovn, kjøkken, fire soverom og to bad. Fra stua er det utgang til en koselig hagestue. Kårboligen har fire soverom, to stuer, kjøkken, bad, wc og vaskekjell



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen51

Landbrukstakst67

Tilstandsrapport78

Egenerklæring 124

Forbrukerinformasjon 139

Budskjema 140











Eiendommen har en stor gårdsplass
med god plass til parkerings av
kjøretøy



Falletveien 14





Vinterhage



Fra stuen er det utgang til vinterhage og videre til terrasse







Falletveien 14 har to bad og vaskerom.







Plantegning - Falletveien 14

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning - Falletveien 14

U. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Falletveien 12













Plantegning - Falletveien 12

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning - Falletveien 12

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 524kvm

P-rom 351kvm

Arealbeskrivelse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

116041 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er totalt 116,1 daa, hvor 80 daa er fulldyrka jord og 25,5 daa er skog. Gårdstunet er stort og velstelt, med driftsbygning, våningshus og kårbolig. På andre siden av gårdsveien ligger «hytta» og et vedskjul/garasje. Inne på tunet er det gruset areal, med god plass til mange kjøretøy.

I tilknytning til begge bolighusene er det store plenarealer. Solforholdene er meget gode og utsynet er landlig og idyllisk. Våningshuset har en hagestue på østveggen, med veranda rundt hele. Hagestua har dør med glass i hver ende, grått teppe på gulvet og utebelysning på veggen. Den har adkomst fra stuen via doble dører. Kårboligen har en stor, delvis overbygd veranda med vestvendt orientering inn mot tunet.

Fulldyrka jord: Den fulldyrka jorda er fordelt på to skifter. Et skifte ligger nord for tunet og et skifte ligger syd for tunet. Begge skiftene har adkomst enten fra tunet eller Falletveien. Skiftene er utleid og fordelt på to leietakere, og det dyrkes korn på begge skiftene. Skiftet mot nord har en skriftlig avtale som

løper til og med høstsesongen 2026. Det minste arealet, skiftet mot syd, har en muntlig avtale som løper fra år til år. Det betales en årlig leie på kr 300,- per daa.

Skog: Skogen har middels og høy bonitet, hvor 80 % av stående volum er omsettbar virke. Skogen ligger samlet i en teig sydøst for tunet, grensende inntil Stubberudveien. Teigen er flat og lettdrevet med kort driftsavstand. Det har ikke vært aktivitet i skogen i perioden 1998 – 2023, bortsett fra noe uttak av ved.

Beliggenhet

Eiendommen ligger tett på Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune, med gangavstand til skoler, idrettsanlegg og servicetilbud. Nord og vest for gårdstunet er det åpne landbruksarealer med aktivt jordbruk. Nærområdet kan by på vakker natur med en rekke merkede turstier, samt sykkelterreng og fine skiløyper.

På Aursmoen er barne- og ungdomsskolen fordelt på to bygg. Mellom byggene 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.

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Extra

og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Aurskog Senter bare 1 km unna, med et fint utvalg butikker, kafé, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innenfor rekkevidde med buss eller bil.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Aursmoen, som ligger ca. 1 km unna. Med bil tar det ca. 14 min til Bjørkelangen, 22 min til Fetsund, 29 min til Lillestrøm, 32 min til Strømmen og 48 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Aursmoen barne- og ungdomsskole, og i nærområdet ligger Aursmoen barnehage. Nærmeste videregående skoler er Kjelle videregående skole og Bjørkelangen videregående skole.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Falletveien 12 - Byggeår: 1954
UTVENDIG
Bygningen har støpt grunnmur. Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel. Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over

boligen. Tilbygg med pulttakkonstruksjon over inngangsparti, deler av veranda og carport. Hovedtaket har betongtakstein, blikkplater over tilbygg og veranda/carport. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe.
Vindskier av tre med beslag. Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil. To ytterdører med 2-lags isolerglass. Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med levegg og manuell markise. 3-sidig trapp til veranda. Overbygget carport.

Falletveien 14 - Byggeår: 1975
UTVENDIG
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støp. Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel. Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen. Hovedtaket har eldre tekking av taksteininformet metallplater. Garasje har betong takstein. Vinterhage har blikkplater. Takrenner og nedløp på hovedtak av plast, på garasje og vinterhage av metall. Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe. Vindskier av tre med beslag. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Lovlighet:
Falletveien 14: Det foreligger ikke tegninger
Falletveien 12: Det foreligger ikke tegninger

Falletveien 14:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik
Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er tegn som tyder på at det ikke er membran.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Deler av anlegget har eldre kobber vannrør.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det mangler nedløp fra takrennne på garasje. Plastrenner har utette skjøter. Det er vurdert at takrenner/nedløp av plast har oppnådd forventet brukstid.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Punktert glass er registrert i 2 vinduer i kjellerstue. Det kan ikke utelukkes at det er flere punkterte glass av eldre vinduer. Eldre vinduer har slitasje.

Utvendig > Dører
Det er påvist dører med punkterte eller sprukneglassruter. PVC verandadør har punktert glass.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Manglende håndløper gjelder trapp til garasje.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom
Det er avvik: Dør til kjellerstue har manglende

belistning og utforing.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Sprekk i sokkelflis.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom
Det er avvik: Enden på benkeplate er ikke forblendet og det er et skall i benkeplate.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet Vindu er i våtsone til dusj.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare

tiltak
Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er vurdert at taktekking av taksteinformet metallplater har oppnådd forventet brukstid, uten at det er observert lekkasjer.

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

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig saltutslag enkelte steder, uten at det ble påviste unormale fuktforhold ved fuktsøk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kjøkken > Avtrekk > Kjellerstue/Kjøkken

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tomteforhold > Terrengforhold
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.

Falletveien 12

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevheter på gulv, hovedsakelig i loftetasje. Kjelleretasje er ikke målt grunnet grovkjeller.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Baderomsplater i dusjsone har fuktskader. Himlingsplater har fuktskader i enkelte skjøter.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist sprekker i fliser. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Tett bunnskinne på 40 mm mot dusjsone hindrer lekkasjevann å renne til sluk. Det er sprekker i minimum to fliser i dusjsone.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er avvik: På grunnlag av observerte skader på overflater må også membran skiftes.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Brannstige og plattform fra soverom loftetasje.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Nedløp og beslag
Det er avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mangler nedløp mot øst.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik: Spor av mus registrert, ukjent omfang. Etasjeskille isolert med sagflis.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er avvik: Eldre vinduer har slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Synlig gulv har slitasje.

Innvendig > Rom Under Terreng
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er avvik: Det er noe løspuss på enkelte vegger.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er påvist kondens på toalettsisterner. Dette kan skyldes feil på flottøren. Det er avvik: Eldre innredning og utstyr.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Innvendig lufteventil er en sekundær løsning, lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Et Soverom i loftetasje mangler ventilering.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap og inntakssikringer med automatsikringer er plassert i soverom loftetasje. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Eldre panel på hoveddel, der det er noe oppsprukket og løs panel i nedkant.

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

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Eldre trapper med bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Terrengforhold
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Tomteforhold > Oljetank
Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.02.2023 av takstingeniør Henning Fagersand for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende punkter i selgers egenerklæring bemerkes:
Punkt: 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse: Tak hovedhuset, byttet papp, lekter og

takstein.

Punkt: 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Gml hovedhuset, døra ned til kjelleren er murt igjen etter trykk fra fylling inn til murt.

Punkt: 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alle sikringsskap i husene er byttet ut med nye skap.
Arbeid utført av: Aurskog elektriske.
Punkt: 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Punkt: 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

Punkt: 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad
Beskrivelse Lagt ny drenering,vann og kloakk i 2007-2008
Arbeid utført av Fossum graveservice

Punkt: 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja
Beskrivelse Hovedhuset
Punkt: 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskrivelse Vært sånn siden 1975.

Punkt: 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre

delers av boligen? Ja
Beskrivelse Kjelleren i kårbolig.

Punkt: 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja
Beskrivelse Fradeling av hytte/ anneks.

Innhold
Våningshus - Falletveien 14
1. etasje: Entré/gang, bad/wc, 3 soverom, trapperom, stue og kjøkken. Hagestue og garasje.
Kjeller: Trappegang, kjellerstue, vaskerom m/utgangsdør, soverom, bad/wc og boder.

Kårbolig - Falletveien 12
1. etasje: Entré, kjøkken, 2 stuer, gang, wc og soverom m/utgangsdør.
2. etasje: Trappegang, bad/wc og 3 soverom.
Kjeller: Vaskerom/teknisk rom og boder.

«Hytta»
Entré/gang, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.

Driftsbygning med fjøs/festlokale
Husdyrrom, gjødselkjeller og innvendig kjørebane i hele byggets lengde.

Standard
Kort fortalt
- Landbrukseiendom på 116,1 daa.
- To eneboliger og stor driftsbygning.
- Festlokale i tidligere fjøs.
- Kårbolig gir leieinntekter.

- Kun 1 km til Aursmoen sentrum.
- Fulldyrka jordskifter er bortleid.
- Skog med 80 % omsettbart virke.
- Konsesjon, bo- og driveplikt.
- Gode solforhold, fine uteplasser.
- Fire soverom i begge bolighus.
- Offentlig vann og avløp.

Driftsbygning med fjøs/festlokale: Bygningen ligger vest på tunet, tradisjonelt oppført med husdyrrom, gjødselkjeller og innvendig kjørebane i hele byggets lengde. Taket ble lagt om i 2022.

Innvendig har bygningen i dag et isolert/oppvarmet lagerrom, verksted/sveiserom, vognskjul med smøregrav og lagerareal. I tillegg er fjøs ombygd til sosialt bruk med kjøkkenkrok, bar og sittegrupper. Alt på grunnplan. Det er lagt inn både varmt og kaldt vann. På sydveggen er det oppført en romslig terrasse. Gjødselkjelleren er renset og har delvis fungert som verksted, med leddheisport på vestveggen.

På østveggen, inn mot tunet, er det to leddheiseporter til lagerarealet, en stor og en noe mindre. I nord er bygningen påbygd med et lagerrom på 48 kvm. Også dette lageret har leddheisport mot tunet.

Våningshus - Falletveien 14

Entré: Boligen har markterrasse med trapp til en stor veranda med inngangsdør. Entreen er åpen og romslig med flislagt gulv og malte panelvegger. Like innenfor døren er det åpen garderobeløsning, og videre innover i gangen er det plass til skap eller kommode.

Kjøkken: Kjøkkenet har en klassisk, tidløs innredning fra 2007/08 og god plass til spisebord. Rommet har parkett, vegger malt i svart nyanse, samt to vinduer med utsyn mot tunet. Mellom benk og overskap er det flisplater.

Innredningen har profilerte, hvite fronter, vitrinedører og benkeplater i mørk laminat. Oppvaskkummen er i stål, med to kummer og avrenningsfelt. Innredningen er montert i U-form, og er utstyrt med koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Stue: Stuen er romslig og tiltalende med store vinduer og tofløyet dør ut til hagestua. Rommet har parkettgulv og gråmalte vegger. Til et gråmalt pipeløp er det tilkoblet en peisovn. Stuens utforming gir god plass til to sittegrupper.

Kjellerstue: I kjelleren har boligen en stor kjellerstue med kjøkkeninnredning og barløsning. Rommet har varmekabler og parkett, panelvegger og paneltak, samt god plass til både hjørnesofa, godstoler og tv-benk. Kjøkkeninnredningen er montert langs vegg ved baren, og har benkeskap med hvite fronter og overskap med frostet glass. I innredningen er det integrert stekeovn.

Bad/wc/vaskerom: Boligen har to bad og et vaskerom. Badene har varmekabler, gulvfliser og veggfliser. Badet i første etasje ble renover i 2007/08 og er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsmøblement med nedfelt servant. Over servanten er det speil med belysning.

I kjelleren har badet dusjkabinett, toalett og vegghengt innredning. Innredningen består av et hvitt skap med nedfelt servant og speilskap med

belysning. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Vaskerommet er romslig, med varmekabler, flislagt gulv og malte veggflater. Rommet har varmtvannsbereder, skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe: Boligen har fire soverom, hvor tre ligger i første etasje og ett i kjelleren. To av soverommene har garderobeløsning. Det er godt med lagringsplass i boder i kjelleren.

Oppvarming - Teknisk: Boligen har oppvarming med strøm og vedfyring. Det er varmekabler i kjelleren og på badet i første etasje. I både stue og kjellerstue er det vedovn. Videre har boligen varmtvannsbereder på vaskerommet og sikringsskap med automatsikringer.

Kårbolig - Falletveien 12

Entré: Boligen har to inngangsdører fra den vestvendte verandaen, en til en romslig entré og den andre til et soverom. Entreen har flislagt gulv og grønnmalte panelvegger. Jakker og sko kan ryddes unna i en takhøy skyvedørsgarderobe med profilerte fronter.

Kjøkken: Kjøkkenet har god plass til at hele familien kan samles rundt et spisebord. Rommet er malt i blått og har laminat på gulvet. Kjøkkeninnredningen er fra 2001 med profilerte fronter og laminatbenkeplater med kantlist i tre. I den ene benken er det nedfelt en dobbel oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, nisje til komfyr og innebygd ventilator.

To stuer: Boligen har to stuer i første etasje med

bred åpning mellom rommene. Den ene stuen benyttes som tv-stue, har vinduer på to vegger og oppvarming med varmepumpe. I den andre stuen passer det godt å ha spisestuemøblement, da den ligger i tilknytning til kjøkkenet. Spisestuen har en vedfyrt ovn. I begge stuer er det laminatgulv og lysmalt panel.

Bad/wc/vaskerom: Boligen har toalettrom i første etasje, bad i andre etasje og vaskerom i kjelleren. Toalettrommet har vegghengt servant og gulvstående toalett. Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt servant, speilskap med belysning og gulvstående toalett. Det er fliser på gulvet og baderomspanel på veggene. Badet har oppvarming med panelovn.

Soverom og garderobe: Boligen har fire gode soverom, hvor ett ligger i første etasje og har utgangsdør. To av soverommene i andre etasje har garderobeløsning i form av skap eller skyvedørsgarderobe. Det er for øvrig skyvedørsgarderobe i entreen og lagringsplass i flere kjellerboder.

Oppvarming - Teknisk: Bygningen har opplegg til vannbåren varme til radiatorer. Varmekilde frakoblet. Det er luft-til-luft varmepumpe i stuen og vedovn i spisestuen. Badet har panelovn. Varmtvannsbereder er plassert i kjellerrom med sluk. Sikringsskapet har automatsikringer.

«Hytta»
Hytta som er omtalt medfølger ikke eiendommen. Denne vil bli fradelt med et areal på ca. 1500 kvm.

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.

Moderniseringer og påkostninger
- Renover bad 1.etg. Drenering: 2009, Utført som egeninnsats og fra firma.
- Renover bad kjelleretasje. Ny kjøkkeninnredning: 2010, Utført som egeninnsats og fra firma.
- Tilbygget garasje: 2012, Utført som egeninnsats. Ihht. opplysning fra eier.

Parkering
Gårdstunet har god plass til flere kjøretøy og hengere. Det er stort parkeringsareal på baksiden av driftsbygningen, samt mulig å parkere inne i bygget. Våningshuset har en tilbygd dobbelgarasje med elektrisk port. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Energi
Oppvarming
Oppvarming med varmekabler, peis og elektriske panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 590

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 926

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 106 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3026/192/106:

12.02.1942 - Dokumentnr: 164 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:1

Med flere bestemmelser

26.10.1964 - Dokumentnr: 904721 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1974 - Dokumentnr: 2563 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1974 - Dokumentnr: 2564 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1981 - Dokumentnr: 2894 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/ BEKK/KANAL/ELV

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2007 - Dokumentnr: 587015 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygning, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.

11.01.1941 - Dokumentnr: 48 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:192 Bnr:1

05.11.1942 - Dokumentnr: 1513 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:192 Bnr:108

14.02.1947 - Dokumentnr: 326 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:192 Bnr:119

14.02.1947 - Dokumentnr: 328 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:192 Bnr:120

23.11.1966 - Dokumentnr: 4700 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:192 Bnr:208

09.05.2003 - Dokumentnr: 3892 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:192 Bnr:606

15.05.2003 - Dokumentnr: 4136 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:192 Bnr:607

21.07.2003 - Dokumentnr: 6221 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.2003 - Dokumentnr: 6222 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2003 - Dokumentnr: 6283 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3026 Gnr:192 Bnr:608

01.01.2020 - Dokumentnr: 1827241 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:106

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy

kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
287 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 500 000,00))

306 640,- (Omkostninger totalt)

11 806 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 306 640

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring
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.

Oppdragsansvarlig
Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler
Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato
04.01.2024

Verditakst for landbrukseiendom



Falletveien 12
1930 AURSKOG
Gnr. 192 Bnr. 106
Aurskog-Høland kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 10 500 000



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

Oppdragsnr. 584 816
Befaringsdato 14.02.2023
Rapportdato 09.03.2023

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

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.						
Adresse	Falletveien 12	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	1930 AURSKOG	3026	Aurskog-høland	192	106	
Verdisettingsformål	Konsesjonsverdi/Markedsverdi					
Type eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll					
Rekvirent	Kai Jansen					
Hjemmelshaver(e)	Kai Jansen					
Befaringsdato	14.02.2023					
Tilstede/opplysninger gitt av	Kai Jansen og Hans Andreas Trætteberg					

Premisser og forutsetninger

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

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

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, supplert med enkle målinger. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstingeniøren er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rekvirenten skal ha lest igjennom og godkjent før den tas i bruk.

Arealene er gjort ved egne målinger.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en Boligsalgsrapport/tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk". Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tikjennegi mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på en visuell vurdering. Overflater som ved befaring er tildekket av møbler,tepper, tekstiler og annet løsøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

Arealer iflg. Gårdskart fra Skog og Landskap er lagt til grunn for taksten

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

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

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

- Utskrift av skogfondkonto med aktivtetsoversikt

Andre merknader

Innhentede dokumenter:

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

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
----------------------------	---------------------------	--------------------------------	-------------------	-------------

Falletveien 12
1930 AURSKOG
Gnr: 192 Bnr: 106 Fnr: 0 Snr: 0

Side 2 av 12
3/9/2023

Trætteberg Hans A
Hans Andreas Trætteberg

Verditakst for landbrukseiendom

1,1 km	0,1 km	1,1 km	1,2 km	Falletveien med grusdekke, Linåkerveien med fast dekke.
--------	--------	--------	--------	---

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

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

Eiendomsopplysninger

Leieavtaler - Ja - jordleie
Pålegg fra brann/feiervesen - Nei
Vernede bygninger/områder - Nei
Vanntilførsel - Kommunalt
Kloakkanlegg - Kommunalt
Pålegg fra el.tilsyn - Nei

Merknader

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger sydvest for Aursmoen sentrum, adkomst fra Linåkerveien. 11 km til komunesenteret på Bjørkelangen. 14 km til Blaker som nærmeste togforbindelse, 28 km til Lillestrøm og 50 km til Oslo.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	80,2 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	80,2 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	14,5 daa	
Skog av middel bonitet	12,0 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	26,5 daa
Uproduktiv skog	0,3 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	1,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	1,8 daa
Bebygd, samf, vann, bre	7,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	7,6 daa
Sum		116,1 daa

Opplysningskilder, merknader

NIBIO'S Gårdskart av den 14.02.2023.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
2 skifter fulldyrka areal	80,2 daa	Nei	150	Kr. 320	Kr. 25 664
Sum jordbruksareal	80 daa				Kr. 25 664
Jordbruksareal (daa)	80 daa			Verdi	Kr. 641 600

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

Verditakst for landbrukseiendom

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

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

Fulldyrka areal er fordelt på to skifter. Et skifte nord for tunet og et skifte syd for tunet. Begge skiftene har adkomst enten fra tunet eller Falletveien. Arealene er godt arrondert, flate og lettdrevet. Drenert men skifte nord for tunet har lengst i sydvest et mindre areal som er noe fuktig.

Jordsmonnkart har definert arealene som jord med god og svært god jordkvalitet. Arealet har liten erosjonsrisiko.

Skiftene er utleid og fordelt på to leietakere. Det dyrkes korn på begge skiftene.

Kommentarer

Skifte mot nord har en skriftelig avtale som løper til og med høstesesongen 2026. Det minste arealet har en muntlig avtale som løper fra år til år.

Det betales en årlig leie på kr. 300,-/daa.

Avakstning er beregnet utifra en gjennomsnittlig avling på 450 til 500 kg korn per. daa.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		1,8 daa	Verdi pr. daa	Kr. 200	Sum verdi	Kr. 360
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0 daa	0 daa	26,5 daa	0 daa	26 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 100	Total skogverdi			Kr. 66 250
Total verdi skog / utmark					Kr. 66 610	
Stående skog	Gran m³ u.b.	620				
	Furu m³ u.b.	20				
	Lauv m³ u.b.	10				
	Tilvekst m³ u.b.	15	Årstall for skogtaksten			
Prod. evne m³ u.b.		17	Innestående skogfondkonto, pr. 01.01.2023			Kr. 3 953

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

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogen ligger samlet i en teig sydøst for tunet og grensende inntil Stubberudveien. Teigen er flat og lettdrevet med kort driftstavstand. I perioden som har aktivetsrapport (1998 - 2023) har det ikke vært aktivitet i skogen bortsett fra noe uttak av ved.

Stående bestand utgjør vesentlig gran i hkl. 4 med noe spredt innslag av furu og lauv. Det ligger en god del tørket/råtnet virke på bakken. Det foreligger ingen skogbruksplan og det er ikke kart over registrerte Mis områder. Boniteter er hentet fra Nibio's Gårdskart. Hkl. fordeling og stående volum er et skjønn basert på befaring av området.

Skogen står på god bonitet og alder tilsier at en sluttavirkning bør foretas de nærmeste årene.

Forutsetninger ved beregning av avkastning

- 80% av stående volum er omsettbart virke
- Virkespris utgjør et gjennomsnitt over tid
- Driftspris er vurdert på bakgrunn av driftsavstand, volum per tre og tretetthet
- Utgifter til fremtidig kulturarbeide
- Kostnader ved innmåling/omsetning av virke
- Utgifter til veivedlikehold, reparasjon av kjøreskader
- Utgifter til adminstrasjon

Det er lagt til grunn en virkespris på kr. 480,-/kbm. Hogst/kjøringer vurdert til kr. 180,- da areal og volum er lavt

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve med fjøs/festlokale	192/106	1947		360	Kr. 2 700 000	6	3	Kr. 486 000
Garasje/vedskjul	192/106			24	Kr. 85 000	7	6	Kr. 35 700
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10						Total verdi		Kr. 521 700

Beskrivelse av Låve med fjøs/festlokale

Bygningen ligger vest på tunet. Tradisjonellt oppført med husdyrrom på grunnplan, gjødseklkjeller og innvendig kjørebane i hele byggets lengde. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur under husdyrrom. Støpte pilarer eller støpt ringmur (nordre delen).

Husdyrromet er oppført i dobbel tegl, innvendig pusset, utvendig forblendet med stående panel. Øvrig bygningskonstruksjon i enkelt bindingsverk/stolpebygg. Sydvegg kledd med profilerte plater. Øvrige vegger med malt stående panel.

Saltak tekket med taksteinplater. Taket ble lagt om i 2022.

Innvendig har bygningen idag et isolert/oppvarmet lagerrom, verksted/sveiserom, vognskjul med smøregrav og lagerareal samt at fjøs er ombygd til sosialt bruk med kjøkknekrok , bar og sittegrupper. Allt på grunnplan. På sydvegg er det oppført en romslig terrasse.

Lagerarealet har på østvegg mot tunet to leddheiseporter, en romslig og en noe mindre. I nord er bygningen påbygd med et lagerrom på 48 kvm. Binindingsverk fundamentert på støpte plate. Nord og vest vegg kledd med profilerte plater. Leddheisport på østvegg. Pulltak tekket med profilerte plater.

Fjøset har innlagt kaldt og varmt vann.

Gjødseklkjeller er renset og har delvis fungert som verksted. Leddheiseport på vestvegg.

Bygningen fremstår som godt fundamentert og jevnlig vedlikeholdt/oppgradert.

Driftstrelevansen er vurdert som lav men med muligheter for utleie av arealer.



Låve Fasade mot tunet og øst.



Låve Syd og vestvegg

Beskrivelse av Garasje/vedskjul

Bygningen er oppført nord for Falletveien og nord for "Hytta".

Et enkelt bygg med tre vegger og saltak. Bygget er fundamentert med støpte pillarer på opparbeidet grunn. Enkelt bindingsverk, kledd med panel på nord og vest vegg og profilerte plater på sydvegg. Åpent mot øst. Kjøring på opparbeidet grunn. Bygget har ikke innlagt strøm.

Det er opparbeidet god lagringsplass rundt bygget med gode drenerende masser.

Brukes idag til lagring av vedkasser men kan også benyttes til lager/vognskjul.

Verditakst for landbrukseiendom



Garasje/vedskjul Front mot øst.



Garasje/vedskjul Nord og vest vegg.

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Falletveien 14	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 430 000
	Verdireduksjon	23% - Kr.	1 248 900
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	4 181 100
Bygg B: Falletveien 12	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 700 000
	Verdireduksjon	35% - Kr.	1 995 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 705 000
Bygg C: Hytta	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 550 000
	Verdireduksjon	35% - Kr.	892 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 657 500
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	9 543 600

Boligverdi

Byggeår	1975	Rehab. år	2007/08	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 4 180 000

Verditakst for landbrukseiendom

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Falletveien 12	Byggeår	1947	Vedl./Rehab.	1990	Kostnadsverdi	Kr.	3 500 000
C	Hytta	Byggeår	1950	Vedl./Rehab.	1990	Kapitalisert verdi	Kr.	720 000

Opplysninger, beskrivelse

Falletveien 12 er utleid med en mnd's leie på kr. 9.000,-.

"Hytta" er utleid med en mnd's leie på kr. 6.000,-.



Falletveien 14 Fasade mot tunet.



Falletveien 14 Fasade mot syd og øst.



Falletveien 12 Fasade mot tunet og vest.



Falletveien 14 Fasade mot syd og øst

Arealopplysninger

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

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

Verditakst for landbrukseiendom

Falletveien 14	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	165	0	0	0	Kjøkken, stue, gang, bad, 3 soverom	Garasje, hagestue
Kjeller	101	0	0	0	Kjellerstue, soverom, bad, vaskerom	Boder
Sum	266	0	0	0		
Falletveien 12	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	103	0	0	0	Kjøkken, 2 stuer, gang, soverom	
2	65	0	0	0	3 soverom, bad, gang	
Kjeller	80	0	0	0	Vaskerom/teknisk rom	Boder
Sum	248	0	0	0		
Hytta	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	70	0	0	0	Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad	
Sum	70	0	0	0		
Sum alle bygninger	584	0	0	0		

Kommentarer til arealberegningen

"HYTTA" har ikke egen adresse.

Kommentarer til arealberegningen

Hytta har allt på en flate.

Falletveien 14 har innredet kjeller med en boenhet. Denne har ikke tilfreds stillende rømminingsvei.

Falletveien 12 har soverom og bad i andre etasje.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Falletveien 14

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Leca ringmur, utvendig/innvendig pusset. Ringmur fundamentert på leiremasser. Støpt kjellergulv med varmekabler. Drenert rundt bygget og påmontert grunnmursplast.

Tilbygget garasje fundamentert på støpt plate på opparbeidet grunn med drenerende masser.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk i en etasje. Etasje skille med lecaplank. Etterisolert med 5 cm.

Tilbygget garasje i en etasje i uisolert bindingsverk.

Hele bygget er utvendig kledd med tømmermannspanel.

Hagestue mot øst i en etasje i uisolert bindignverk. Utvendig kledd med liggende panel.

Dører og vinduer

Vinduer med trerammer og to lags isolerglass. Vinduer mot vest er skiftet siden byggedato.

Dører ble ikke vurdert. Balkongdør til hagestue og to balkongdører i hagestue.

Norsk takst		
Verditakst for landbrukseiendom		
Garasje med elektrisk leddheiseport.		
Takkonstruksjon med yttertak		
Saltak på bolig og garasje. Tak tekket med taksteinsplater på bolig del og betongstein på garasjedel. Pulltak på hagestue, tekket med profilerte plater.		
Beslag,takrenner og nedløpsrør. Snøfangere.		
Piper og ildsteder		
Dobbelt løpet leca pipe, beslått over tak. Tilkoblet peisovn.		
Oppvarming		
Strøm og ved.		
Bad og vaskerom		
Bad 1 etg: Badet ble renovert i 2007/08. Flislagt gulv med varmekabler. Flislagte vegger. Dusjkabinett, vegghengt toalett. Servant.		
Bad kjeller: Flislagt gulv med varmekabler. Flislagt vegger. Dusjkabinett, toalett, servant. Mekanisk avtrekk.		
Vaskerom kjeller: Flislagt gulv med varmekabler. Opplegg til vaskemaskin. Utslagsvask. Varmtvannsbereder. Utgang til garasje.		
Kjøkken		
Kjøkken renovert i 2007/08 med ny innredning. Romslig kjøkken med spiseplass og utsyn mot tunet.		
Innvendige overflater		
Grunnplan med parkett på alle gulv bortsett fra gang og bad med fliser. Kjeller med fliser eller parkett.		
Vegger med tapeter eller brystning med plater/tapet.		
Elektrisk anlegg		
Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er forøvrig ikke vurdert da dette krever spisialkompetanse.		
Annet		
Romslig veranda med inngangsparti mot nord. Hagestue mot øst. Veranda rundt hagestue.		
Teknisk beskrivelse		Bygg B: Falletveien 12
Fundamentering, grunnmur og kjellergulv		
Opprinelig bygg med støpt ringmur, fundamentert på leiremasser. Drenert rundt bygget og påmontert grunnmursplast. Støpt kjellergulv. Tilbygg mot vest med støpt ringmur, støpt kjellergulv. Ringmur er innvendig etterisolert.		
Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader		
Opprinnelig bygg oppført i isolert bindingsverk i 1 1/2 etasje. Tilbygg i isolert bidningsverk i en etasje.		
Etasjeskille i bjelkelag.		
Bygningen er utvendig kledd med malt stående panel.		
Dører og vinduer		
Bortsett fra 3 eldre vinduer er alle vinduer skiftet til 2 lags isolerglass.		
Dører ble ikke vurdert. 2 inngangsdører på vestvegg.		
Takkonstruksjon med yttertak		
Opprinnelig bygg med saltak tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør. Tilbygg med pulltak, tekket med stein. Takrenner og nedløpsrør.		
Piper og ildsteder		
Teglsteinspipe, beslått over tak. Tilkoblede ildsteder.		
Oppvarming		
Bygningen har opplegg til vannbåren varme til radiatorer. Varmekilde frakoblet		

Norsk takst		
Verditakst for landbrukseiendom		
Luft til luft varmepumpe, strøm og ved.		
Bad og vaskerom		
Bad 2 etg: Flislagt gulv, baderomspanel på vegg. Dusj, toalett, servant. Panelovn. Skråtak. Bad av eldre dato og må forventes rehabilitert.		
Vaskerom/teknisk rom kjeller: Opplegg til vaskemaskin.		
Kjøkken		
Ny innredning montert i 2001. Malt profilert innredning. Komfyr og oppvaskemaskin.		
Laminat på gulv og panel på vegg og i tak.		
Spiseplass.		
Innvendige overflater		
Gulv med laminat eller fliser.		
Vegger med paneler eller tapeter.		
Himlinger med paneler eller malte glatte plater.		
Vann/avløp (innvendige installasjoner)		
Varmtvannsbereder i kjellerrom med sluk.		
Elektrisk anlegg		
Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.i		
Annet		
Romslig veranda mot tunet og vest.		
Teknisk beskrivelse		Bygg C: Hytta
Fundamentering, grunnmur og kjellergulv		
Opprinnelig bygg med støpt ringmur, tilbygg fundamentert på støpte pillarer. Kryp kjeller under opprinnelig bygg.		
Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader		
Bygningen er oppført i en etasje i isolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende panel.		
Dører og vinduer		
Vinduer med treammer og to lags isolerglass. Balkongdør til vestvendt terrasse.		
Takkonstruksjon med yttertak		
Saltak med knekk mot øst. Tak tekket delvis med betongstein og forlengelse mot øst med takstensplater. Takrenner og nedløpsrør.		
Piper og ildsteder		
Teglsteinspipe med tilkoblede ildsteder.		
Oppvarming		
Strøm og ved.		
Bad og vaskerom		
Badet er renovert i det senere. Gulv med belegg og fals. Våtromsplater på vegg. Dusj, toalett, heldekkende servant med underskap. Opplegg til vaskemaskin.		
Kjøkken		
Malt innredning. Komfyr. Enkelt innredning som fremstår som noe slitt. Parkett på gulv og vegger med tapet/panel		
Innvendige overflater		
Gulv med parkett eller belegg.		
Vegger med tapet eller panel.		
Elektrisk anlegg		
Anlegget ble ikke vurdert da dette kever spesialkompetanse.		

Verditakst for landbrukseiendom

Annet

Romslig veranda mot vest med utgang fra stue.

Bygningen fremstår innvendig som slitt.

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

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

Fulldyrka innmarksareal er bortleid til korndyrking. I skogen har det ikke vært aktivitet de siste årene bortsett fra uttak av noe ved. Det er utleie av to boenheter.

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

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger tett på sentrum av Aursmoen. Biligbebyggelse inntil eiendommen. Mot nord og vest er det åpne landbruksarealer med aktivt jordbruk. Mindre skogteiger i nærområdet.

Det er ikke registrert vernede bygninger eller områder på eiendommen.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	80 daa	Kr. 8 020	Kr. 641 600
Skog	27 daa	Kr. 2 500	Kr. 66 250
Uproduktiv skog / utmark	2 daa	Kr. 200	Kr. 360
Jakt og fiske			Kr. 0
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 521 700
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 4 180 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 4 220 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 1 000 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 10 629 910

Kommentarer til verdivurderingen

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

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

Eiendommens verdi er beregnet solgt i sin helhet. Dagens eier vil muligens søke om fradeling av "Hytta" og garasje/vedskjul med tilhørende areal, antatt ca 2 daa. Verdien av dette er antatt å være kr. 1,0 mil.

Dersom fradeling gjennomføres settes øvre konsesjonsverdi til kr 9.500.000,-.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

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

En attraktiv eiendom med sentral beliggenhet. Kort vei til skole, idrettsanlegg og servicetilbud. Eiendommen har tre bolighus. Romslig driftsbygning med både lagerarealer og fjøs ombygd til sosialt bruk. Bygningsmassen er generelt godt vedlikeholdt bortsett fra "Hytta" som har en enkel standard og med slitasje utover normalt.

Godt arrondert og lettdrevet fulldyrka areal. Skogteigen med hogstmodnen skog i de nærmeste årene.

Aursmoen har gode bussforbindelser og veiforbindelse til Lillestrøm og Oslo området.

Aursmoen har utvidelse med både nye boligfelt og nybygg av leiligheter.

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

Kr. 10 500 000

Sted og dato

Bjørkelangen, 09.03.2023



Hans Andreas Trætteberg

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

- Gårdskart
- Utskrift av Grunnbok
- Se eiendom, Kartverket
- Matrikkelinformasjon



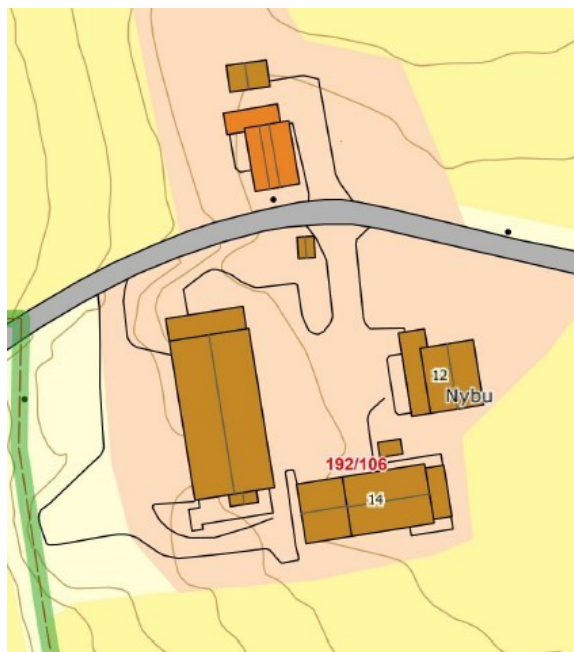
Tilstandsrapport

Falletveien 14, 1930 AURSKOG

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 192, bnr. 106

Areal (BRA): Falletveien 14 285 m², Falletveien 12 239 m²



Befaringsdato: 27.02.2023

Rapportdato: 27.03.2023

Oppdragsnr.: 13998-1190

Referansenummer: HO7749

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport
27.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Kløver Rådgivning AS

Bygningssakkyndig/takstmann Henning Fagersand har på vegne av Kløver Rådgivning AS utført denne rapporten.

Kløver Rådgivning AS har tilhold på Bjørkelangen i Aurskog Høland kommune og dekker store deler av Østlandet.

I tillegg til takstopppdrag tilbyr de alle tjenester som er nødvendige for at et byggeprosjekt skal få et best mulig resultat, som byggherretjenester, bygge- og prosjektledelse.

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



Sertifikater

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



Rapportansvarlig

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



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.
Falletveien 14 (Kårboligen) fra byggeår ca.1975 er oppgradert og renovert, fremstår med liten bruksslitasje og i hovedsak en god tilstand.
Vaskerommet har tegn som tyder på manglende membran, dette må undersøkes videre. For øvrig er det avvik som i hovedsak skyldes alder og dagens krav.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrom eller håndverkertjenester.
Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Falletveien 12 (Våningshuset) fra byggeår ca. 1954 er oppgradert, det er bruksslitasje som i hovedsak er normal sett i forhold til alder.
Badet må helrenoveres grunnet skader og alder.
Fyringsanlegg med oljefyr og nedgravd tank er ikke i bruk, dette er ikke vurdert utover det som er beskrevet.
For øvrig er det avvik som i hovedsak skyldes alder og dagens krav.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrom eller håndverkertjenester.
Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Falletveien 12 - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen.
Tilbygg med pulttakkonstruksjon over inngangsparti, deler av veranda og carport.
Hovedtaket har betongtakstein, blikkplater over tilbygg og veranda/carport.
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe.
Vindskier av tre med beslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.
To ytterdører med 2-lags isolerglass.

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med levegg og manuell markise.
3-sidig trapp til veranda.

Overbygget carport.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1.etasje og loftetasje.
Gulv er i hovedsak av: Laminat, parkett, fliser og tregulv.
Vegger er i hovedsak av: Trepanel, malte og tapetserte plater.
Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, takess-plater, malte og tapetserte plater.

Boligen har etasjeskille i bjelkelag og støpt plate på grunn.

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i spisestue.

Grovkjeller med boder og teknisk rom.
Kjeller med støpt gulv. Vegger av støpt mur, tresnitt plater, teglstein, lettklinkerblokker og panel i en bod.
Sluk i teknisk rom og en bod.
Opplagg for vaskemaskin i teknisk rom.

Eldre tretrapper med repo til loftetasje og svingtrapp til kjelleretasje. Belegg i trinn.

Eldre trefyllingsdører og formpressede profilerte dører. Lemmedører i kjeller.

Plassbygde og løse garderobeskap på flere soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderomsplater på vegger og folierte plater i himling.
Fliser på gulv med sluk.
Sanitærutstyr og innredning består av:
Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, frittstående toalett, servant og speilskap.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum, oppvaskmaskin, komfyr og dobbelskap med kjøl/frys.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malte plater på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett, servant og speilskap.
Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran i kjellerbod.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke i kjeller, avløpsluftung med lufteventil på bad.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Det er montert to luft-til-luft varmepumper, der det kun er pumpe i stue som virker, pumpe i spisestue er ikke i bruk og er ikke videre vurdert.

Fyringsanlegg med fyrkjele i kjeller med radiatorer og nedgravd tank.
Anlegget er ikke i bruk, iht. eier og er ikke videre vurdert.

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert teknisk rom kjeller.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.
El-skap og inntakssikringer med automatsikringer er plassert i soverom loftetasje.

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.
Brannstige og plattform fra soverom loftetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Synlig grunnmursplast.
Eier opplyser at det ble lagt drenering og fuktsikring i 2003/04.
Forholdsvis flatt terreng med noe fall fra bygning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank i glassfiber, som ikke er i bruk.

Falletveien 14 - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støp.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen.
Hovedtaket har eldre tekking av taksteininformet metallplater. Garasje har betong takstein.
Vinterhage har blikkplater.
Takrenner og nedløp på hovedtak av plast, på garasje og vinterhage av metall.
Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe.
Vindskier av tre med beslag.

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass.
Doble verandadører av tre og pvc med 2-lags isolerglass

Veranda i trekonstruksjoner.
Tretrapp til veranda og inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater 1.etasje.

Gulv er i hovedsak av: Parkett, fliser.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, malte og tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av: Tak-ess plater.

Overflater kjelleretasje.

Gulv er i hovedsak av: Flis, vinylgulv, laminat, mur.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, MDF plater, malt mur.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, mur.

Kjelleretasje har varmekabler i alle rom foruten boder.

Etasjeskille er av lettbetongelementer, kjelleretasje har støpt plate på grunn.

Dobbel elementpipe med heldekkende beslag over tak og sotluker i kjeller.
Vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Kjelleretasje under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, kjellerstue og soverom har foret ut vegger med panel og plater, øvrige rom har betonggulv og malt mur på vegger og himling.

Malt tretrapp med trinnmatter til kjelleretasje.
Tretrapp fra vaskerom kjeller til garasje.

Profilerte formpressede innerdører.

Vinterhage i trekonstruksjoner med tilgang fra stue og til veranda.

Isolert dobbelgarasje, aluminium leddet dobbelport med glassfelt, motorisert åpner, to tredører, vinduer og nedgang til kjelleretasje og vaskerom.

Betong på gulv, gipsplater og trepanel på vegger, isolasjon/plast i himling med takluke til lagringsloft over garasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjelleretasje.

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjkabinett, frittstående toalett, servant med underskap og speilskap.

Det er naturlig ventilering.

Vaskerom

Vegger og himling av malt mur.

Fliser på gulv med sokkel, sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Utslagsvask, benk med skap og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Bad 1.etasje.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med underskap og speil,

Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum og platetopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn. Frittstående kjøleskap.
Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjellerstue har en enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og overskap med glassdører, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, integrert stekeovn.
Vinyl på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør av kobber og plast.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannstank på ca. 200 liter er kasset inn på vaskerom.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i gang kjeller
Inntakssikringer med skrusikringer er plassert i gang kjeller.

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlig grunnmursplast.

Eier opplyser at det ble lagt drenering og fuktsikring i 2010.

Forholdsvis flatt terreng med noe fall fra bygning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Falletveien 14			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	187	105	82
Kjelleretasje	98	84	14
Sum	285	189	96
Falletveien 12			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	98	97	1
loftetasje	73	65	8
Kjelleretasje	68	0	68
Sum	239	162	77

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Falletveien 14

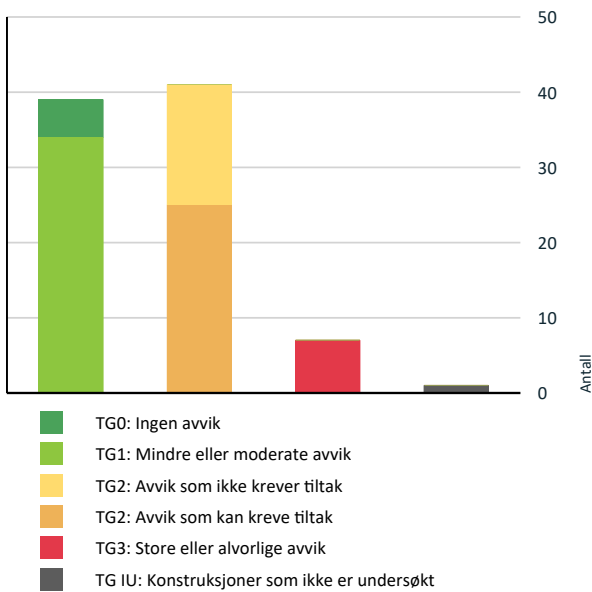
- Det foreligger ikke tegninger

Falletveien 12

- Det foreligger ikke tegninger

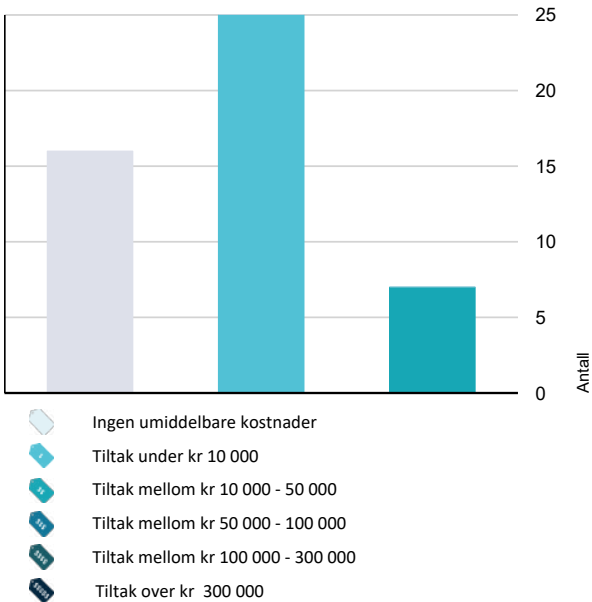
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet er tilstandsrapport for våninghus og kårbolig i forbindelse med landbrukstakst. På befaringsdagen var det lett snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert. Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Selger var tilstede på deler av befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Falletveien 14

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom**
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Det er tegn som tyder på at det ikke er membran.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side

- Tekniske installasjoner > Vannledninger**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Deler av anlegget har eldre kobber vannrør.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvis lekkasjer.
Det mangler nedløp fra takrenne på garasje. Plastrenner har utette skjøter. Det er vurdert at takrenner/nedløp av plast har oppnådd forventet brukstid.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gå til side

- Utvendig > Vinduer**
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Punktert glass er registrert i 2 vinduer i kjellerstue. Det kan ikke utelukkes at det er flere punkterte glass av eldre vinduer. Eldre vinduer har slitasje.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gå til side
- Utvendig > Dører**
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
PVC verandadør har punktert glass.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper**
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Manglende håndløper gjelder trapp til garasje.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom**
Det er avvik:
Dør til kjellerstue har manglende belistning og utforing.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom**
Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Sprekk i sokkelflis.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom**
Det er avvik:
Enden på benkeplate er ikke forblendet og det er et skall i benkeplate.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom**
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad**
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu er i våtzone til dusj.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- Våtrom > Ventilasjon > Bad**
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Gå til side

- Kostnadsestimat: Under 10 000**
- Våtrom > Ventilasjon > Bad**
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Gå til side
- Kostnadsestimat: Under 10 000**
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Gå til side
- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Utvendig > Taktekking**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er vurdert at taktekking av taksteininformet metallplater har oppnådd forventet brukstid, uten at det er observert lekkasjer.

Gå til side
- Innvendig > Radon**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng**
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er synlig saltutslag enkelte steder, uten at det ble påviste unormale fuktforhold ved fuktsøk.

Gå til side
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad**
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Gå til side
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad**
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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



 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



 **Kjøkken > Avtrekk > Kjellerstue/Kjøkken** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.



 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan



Falletveien 12

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter på gulv, hovedsakelig i loftetasje.

Kjelleretasje er ikke målt grunnet grovkjeller.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Baderomsplater i dusjsone har fuktskader.

Himlingsplater har fuktskader i enkelte skjøter.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

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

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

Tett bunnskinne på 40 mm mot dusjsone hindrer lekkasjevann å renne til sluk.

Det er sprekker i minimum to fliser i dusjsone.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

Det er avvik:

På grunnlag av observerte skader på overflater må også membran skiftes.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Brannstige og plattform fra soverom loftetasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Mangler nedløp mot øst.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Etasjeskille isolert med sagflis.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er avvik:

Eldre vinduer har slitasje.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Det er påvist andre avvik:

Synlig gulv har slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er avvik:

Det er noe løs puss på enkelte vegger.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det er avvik:

Eldre innredning og utstyr.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Innvendig lufterventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

Et Soverom i loftetasje mangler ventilering.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.

El-skap og inntakssikringer med automatsikringer er plassert i soverom loftetasje.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Tilstandsrapport

FALLETVEIEN 14



Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse
Bebodd av eier.

Standard
Enebolig med hovedplan og innredet kjelleretasje, tiliggende dobbelgarasje.
Hovedplanet har bl.a. bad, 3 soverom, kjøkken, stue med utgang til vinterhage og veranda. Garasjen har tilgang fra uteområde og til kjelleretasje.
Kjelleretasje er innredet med bl.a. bad, vaskerom, et soverom, kjellerstue med kjøkkeninnredning og boder.
Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler og panelovner.
Boligen har en normal bra standard sett i forhold til alder.
Vedlikehold
Boligen har i hovedsak et godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
2009	Utført som egeninnsats og fra firma.	Renovert bad 1.etg. Drenering.
2010	Utført som egeninnsats og fra firma.	Renovert bad kjelleretasje. Ny kjøkkeninnredning.
2012	Utført som egeninnsats	Tilbygget garasje.
Iht. opplysning fra eier.		

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Hovedtaket har eldre tekking av taksteinformet metallplater. Garasje har betong takstein. Vinterhage har blikkplater. Takflate mot nord er snødekt og besiktigelse er fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Det er begrenset inspisert og det anbefales at taket kontrolleres når det er snøfritt. Vurdering er basert på alder og det som er synlig fra bakkenivå.



Taktekking på hovedtak.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er vurdert at taktekking av taksteinformet metallplater har oppnådd forventet brukstid, uten at det er observert lekkasjer.
- Tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp på hovedtak av plast, på garasje og vinterhage av metall.
Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe.



Manglende nedløp på garasje.



Manglende skjøt takrenne hovedtak.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det mangler nedløp fra takrenne på garasje. Plastrenner har utette skjøter.
Det er vurdert at takrenner/nedløp av plast har oppnådd forventet brukstid.

- Tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nedløp må monteres og skjøter utbedres.
Når taktekking på hovedtak skiftes bør takrenner, beslag og nedløp skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel. Vindskier av tre med beslag. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen, ikke innvendig tilgang. Det kan være luke i gavl over vinterhage, ikke tilgjengelig på befaringsdagen, da tak ikke var gangbart. Observert lufteluker i gavler.
Vurdering er ut fra alder og utvendig observasjoner.
Det bør vurderes å lette tilgjengeligheten til loftet og kontrollere loftet når det er tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Vinduer

1.etasje har trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Både eldre fra 1977, 80 og nyere fra ca. 2013. Kjelleretasje har eldre trevinduer med koblet glass, 2-lags isolerglass.



Eldre vinduer har slitasje.



Kjellervindu med punktert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Punktert glass er registrert i 2 vinduer i kjellerstue. Det kan ikke utelukkes at det er flere punkterte glass av eldre vinduer. Eldre vinduer har slitasje.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør påregnes at flere eldre vinduer må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass til entré, datert 2000, to utvendig dører til garasje og en fra vaskerom til garasje, datert 2013. Dobbel verandadør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 1981. To doble verandadører til vinterhage, en i tre med 2-lags isolerglass og en i pvc med 2-lags isolerglass, alder ukjent.



Verandadør har punktert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

PVC verandadør har punktert glass.

Tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjoner med tilgang fra vinterhage og gårdsplass. Deler av veranda er snødekt og begrenset innpisert.



Veranda der toppbord trenger behandling.

Utvendige trapper

Tretrapp til veranda og inngangsparti.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

Overflater

Overflater 1.etasje. Gulv er i hovedsak av: Parkett, fliser. Vegger er i hovedsak av: Trepanel, malte og tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av: Tak-ess plater.

Overflater kjelleretasje. Gulv er i hovedsak av: Flis, vinylgulv, laminat, mur. Vegger er i hovedsak av: Trepanel, MDF plater, malt mur. Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, mur. Kjelleretasje har varmekabler i alle rom foruten boder.

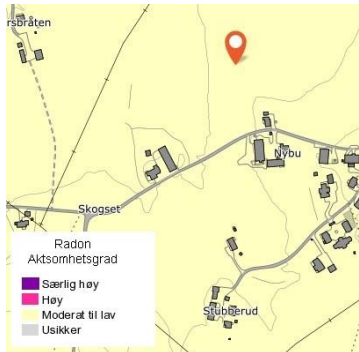
Overflater har liten bruksslitasje i forhold til alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av lettbetongelementer, kjelleretasje har støpt plate på grunn.

Radon

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



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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Dobbel elementpipe med heldekkende beslag over tak og sotluker i kjeller. Vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Rom Under Terreng

Kjelleretasje under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, kjellerstue og soverom har foret ut vegger med panel og plater, øvrige rom har betonggulv og malt mur på vegger og himling. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Det er utført fuktsøk på utsatte steder med normale verdier. Foretatt hulltaking på soverom mot terreng ved taknedløp, fuktmåling, viste 8,4 %, som er normalt. Veggene er foret ut med ca. 50 mm, glava og plast, det er ingen anbefalt løsning i dag.



Fuktmåling viste normale verdier.



Synlige saltutslag på vegg i bod kan indikere fuktgjennomgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er synlig saltutslag enkelte steder, uten at det ble påviste unormale fuktforhold ved fuktsøk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men rom under terreng bør generelt følges med på, da det er en risiko for fuktgjennomslag.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp med trinnmatter til kjelleretasje.
Tretrapp fra vaskerom kjeller til garasje.



Trapp til kjelleretasje.



Trapp fra garasje til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Manglende håndløper gjelder trapp til garasje.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Profilerte formpressede innerdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Vinterhage i trekonstruksjoner med tilgang fra stue og til veranda.
Teppe på gulv og plater/panel på vegger.



Vinterhage.

Andre innvendige forhold - 2

TG 1

Isolert dobbelgarasje, aluminium leddet dobbelport med glassfelt, motorisert åpner, to tredører, vinduer og nedgang til kjelleretasje og vaskerom.

Betong på gulv, gipsplater og trepanel på vegger, isolasjon/plast i himling med takluke til lagringsloft over garasje.



Innvendig garasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Renovert vaskerom fra ukjent alder, det er tatt utgangspunkt i ca. 2009.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Vaskerom i kjelleretasje.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger og himling av malt mur.



Belistning og utforing dør bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til kjellerstue har manglende belistning og utforing.

Tiltak

- Tiltak:

Dør bør ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall med variasjoner.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel kjellerstue til topp slukrist, ca. 20 mm fra dørterskel garasje til topp slukrist.



Sprekk i flis.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i sokkelflis.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Flis bør skiftes, våtrommet fungerer med avviket på høydeforskjell.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk uten synlig membranmansjett.



Sluk uten synlig membranmansjett.



Ikke synlig membran ved gjennomføring av vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er tegn som tyder på at det ikke er membran.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om eventuelt tettesjikt på vaskerommet.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Sanitærutstyr og innredning består av: Utslagsvask, benk med skap og opplegg for vaskemaskin.



Benkeplate har en mindre skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enden på benkeplate er ikke forblendet og det er et skall i benkeplate.

Tiltak

- Tiltak:

Avviket bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dør.



Klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er av murvegger.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator på vegger og gulv med normale verdier.

Det er ingen synlige tegn på fukt. På bakgrunn av dette er TG0 satt.



Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

1.ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble renoverert inkludert tettesjikt/membran i 2009.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Bad 1.etasje.

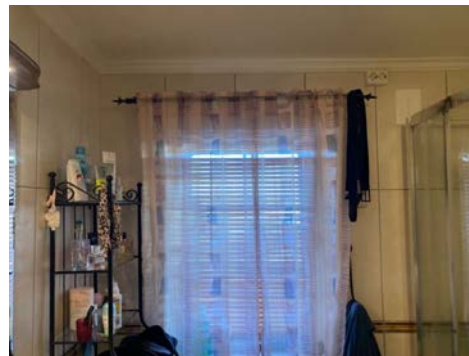
Årstell: 2009

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger og malte plater i himling.



Vindu i våtsonen til dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er i våtsone til dusj.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med synlig membranmansjett, plassert i ytterkant av kabinett.



Sluk ved kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med underskap og speil,



Ingen synlig drenering under toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Hvis mulig innhent dokumentasjon for toalett sisterner, om det er behov for drenering av denne typen.

Ved behov, bør det iverksettes tiltak av faginstans.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dør.



Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i entre mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble renovert inkludert tettesjikt i 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Dusjkabinett på bad i kjeller.



Servant og toalett på bad i kjeller.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone (under kabinett er det ikke målt) øvrig gulv er hovedsakelig flatt.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert i kant ved kabinett.



Sluk delvis under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på vaskerommet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, frittstående toalett, servant med underskap og speilskap.

Tilstandsrapport

Ventilasjon TG 2

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dør.



Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er av murvegger. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på vegger og gulv med normale verdier. Det er ingen synlige tegn på fukt. På bakgrunn av dette er TG0 satt.



Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum og platetopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn. Frittstående kjøleskap. Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk på utsatte steder ble det ikke avdekket tegn på skadelig fukt.



Kjøkkeninnredning.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Avtrekk TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > KJELLERSTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjellerstue har en enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og overskap med glassdører, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, integrert stekeovn. Vinyl på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk på utsatte steder ble det ikke avdekket tegn på skadelig fukt.



Kjellerstue har bar og enkel kjøkkeninnredning.

Avtrekk TG 2

Det er ikke montert kjøkkenventilator da det ikke er montert platetopp.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ved montering av platetopp må kjøkkenventilator etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 3

Synlige vannrør av kobber og plast.



Deler av anlegget har kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Deler av anlegget har eldre kobber vannrør.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjellerbod.



Stakeluke i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tiltak

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

Det er ikke observert avløpslufting.

Lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter er kasset inn på vaskerom.



Varmtvannstank på vaskerom.

Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i gang kjeller
Inntakssikringer med skrusikringer er plassert i gang kjeller.
Det er fremvist el-kontroll datert 3.3.2023 uten avvik.

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



El-skap.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt eller mottatt opplysninger.

Drenering

TG 1

Synlig grunnmursplast.
Eier opplyser at det ble lagt drenering og fuksikring i 2010.



Topplist på grunnmursplasten bør festes bedre.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støp.

Terrengforhold

TG 2

Forholdsvis flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Tilstandsrapport

FALLETVEIEN 12



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse
Utleid bolig.

Standard
Enebolig over to plan med kjeller, tilbygg over et plan med inngangsparti, bod og soverom, overbygget veranda og carport. 1.etasje består av entre, bod, et soverom, trapperom, toalettrom, kjøkken og to stuer. Loftetasje består av trapperom, gang, bad, 3 soverom og boder. Kjelleretasje har boder og teknisk rom. Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, varmekabler i entre og panelovner. Boligen har en normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Boligen har et normalt vedlikehold, der det er slitasje på enkelte overflater.

UTVENDIG

Taktekking

Hovedtaket har betongtakstein, blikkplater over tilbygg og veranda/carport. Deler av takflate er snødekt og besiktigelse er fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Det er begrenset inspisert og det anbefales at taket kontrolleres når det er snøfritt. Vurdering er basert på det som er synlig fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe.



Mot øst mangler nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mangler nedløp mot øst.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Nedløp må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel. Vinds kier av tre med beslag. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.



Eldre panel.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre panel på hoveddel, der det er noe oppsprukket og løs panel i nedkant.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Panel er forholdsvis bra behandlet og det er ikke umiddelbar behov for tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen, innvendig tilgang. Isolert etasjeskille med sagflis. Tilbygg med pulttakkonstruksjon over inngangsparti, deler av veranda og carport.



Møneloft isolert med sagflis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang. Etasjeskille isolert med sagflis.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning. Det anbefales at etasjeskille isoleres med mineralull e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil. Alder på glass er datert: 1977, 79, 81, 2011



Punktert glass.



Slitasje på enkelte vinduer.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Det er avvik:
- Eldre vinduer har slitasje.

- Tiltak**
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

To ytterdører med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med levegg og manuell markise.
Deler av veranda er snødekt og begrenset innsisert.



Slitasje på verandagulv.

- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Det er påvist andre avvik:
- Synlig gulv har slitasje.

- Tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Gulv bør utbedres og behandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

3-sidig trapp til veranda.

Andre utvendige forhold

Overbygget carport.



Overbygget åpen carport.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Overflater i 1.etasje og loftetasje.
Gulv er i hovedsak av: Laminat, parkett, fliser og tregulv.
Vegger er i hovedsak av: Trepanel, malte og tapetserte plater.
Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, takess-plater, malte og tapetserte plater.
Normal brukslitasje i forhold til alder.
Kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i bjelkelag og støpt plate på grunn.



Til dels store skjevheter i gang loftetasje.

- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter på gulv, hovedsakelig i loftetasje.
Kjelleretasje er ikke målt grunnet grovkjeller.

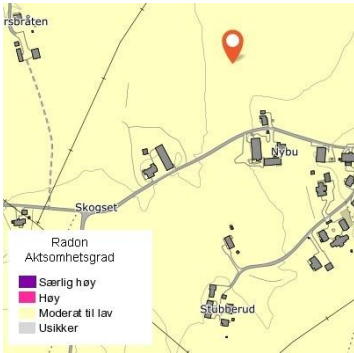
- Tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er et krav om kostnadsestimat ved TG3, derfor er dette satt, selv om det ikke er behov umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

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



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

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovn i spisestue.

Rom Under Terreng

Grovkjeller med boder og teknisk rom, eldre bygningsdeler.
Kjeller med støpt gulv. Vegger av støpt mur, tresonitt plater, teglstein, lettklinkerblokker og panel i en bod.
Himling/etasjeskille av bjelkelag med stubbloft og plater.
Sluk i teknisk rom og en bod.
Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.
Eier har satt inn avfukter i teknisk rom.

Hulltaking er ikke foretatt da det er vegger av mur.
Ved fuktmålinger og fuktsøk ble det ikke avdekket unormale forhold.

Tilstandsrapport



Løs puss på enkelte vegger.



Fuktmåling i bjelkelag viste 9,1 %, som er normalt.



Avfukter i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er avvik:

Det er noe løs puss på enkelte vegger.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ventilering.

Rom under terreng har risiko for fukt og bør følges med på.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Eldre tretrapper med repo til loftetasje og svingtrapp til kjelleretasje. Belegg i trinn.



Trapp til kjelleretasje.



Trapp til loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Eldre trapper med bruksslitasje.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Eldre trefyllingsdører og formpressede profilerte dører. Lemmedører i kjeller.



Eldre trefyllingsdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygde og løse garderober på flere soverom.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Eldre bad i loftetasje fra ukjent byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet må totalrenoveres grunnet alder og registrerte avvik.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Bad i loftetasjen.

Overflater vegger og himling

TG 3

Baderomsplater på vegger og folierte plater i himling.



Baderomsplater i dusjsone har skader.



Himlingsplater har skader.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Baderomsplater i dusjsone har fuktskader.

Himlingsplater har fuktskader i enkelte skjøter.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 3

Fliser på gulv.
Det er målt motfall på ca. 0,5 mm fra dør mot dusjdører over ca. 1.50 m målelengde, i dusjsone er det målt varierende fall mot sluk.
Det er målt ca. 0,5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Flislagt oppkant ved terskel på 45 mm.



Sprekk i gulvfliser dusjsone.



Tett bunnskinne til dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tett bunnskinne på 40 mm mot dusjsone hindrer lekkasjevann å renne til sluk.

Det er sprekker i minimum to fliser i dusjsone.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Badet må helrenoveres.

Til badet blir renovert anbefales installasjon av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk i dusjsone.



Plasssluk uten synlig membranmansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunnlag av observerte skader på overflater må også membran skiftes.

Tiltak

- Tiltak:

Badet må helrenoveres, inkludert membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, frittstående toalett, servant og speilskap.



Kondens på sisterne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er avvik:

Eldre innredning og utstyr.

Tiltak

- Tiltak:

Eldre utstyr bør skiftes ved renovering av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med ventil i yttervegg og tilluft under dør.



Ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i trapperom mot dusjsone

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskeum, oppvaskmaskin, komfyr og dobbelskap med kjøl/frys.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Innredningen har bruksslitasje og det er en mindre skade i laminatgulvet ved oppvaskmaskin, vurdert til normal slitasje i forhold til alder.
Ved fuktsøk på utsatte steder ble det ikke avdekket tegn på skadelig fukt.



Kjøkkeninnredning.



Mindre skade i laminatgulv.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator uten synlig avtrekkskanal, det er da vurdert at ventilator har kullfilter.



Kjøkkenventilator uten avtrekkskanal.

- Vurdering av avvik:**
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tiltak**
- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malte plater på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett, servant og speilskap.
Naturlig avtrekk.



Toalettrom.

- Vurdering av avvik:**
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tiltak**
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
 - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran i kjellerbod.



Stoppekran i kjeller.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke i kjeller, avløpsluftung med lufteventil på bad.



Lufteventil for avløp på bad i loftetasje.



Stakeluke i kjeller.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Innvendig lufteventil er en sekundær løsning, lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

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

Lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.



Soverom mangler ventil.

Vurdering av avvik:

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

Et Soverom i loftetasje mangler ventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er montert to luft-til-luft varmepumper, der det kun er pumpe i stue som virker, pumpe i spisesstue er ikke i bruk og er ikke videre vurdert.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmesentral

TG IU

Fyringsanlegg med fyrkjele i kjeller med radiatorer og nedgravd tank. Anlegget er ikke i bruk, iht. eier og er ikke videre vurdert.

Ved eventuell bruk må det foretas inspeksjon av faglig instans før bruk.



Fyrkjele i kjeller.

Årstall: 1973 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert teknisk rom kjeller.



Varmtvannstank i teknisk rom.

Årstall: 1991 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap og inntakssikringer med automatsikringer er plassert i soverom loftetasje. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

- 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
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

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

På grunnlag av manglende dokumentasjon, observasjoner og at undertegnede ikke er fagmann innen elektro, bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.



El-skap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Brannstige og plattform fra soverom loftetasje.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat fra 2001.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukningsapparat fra 2001.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt eller mottatt opplysninger.

Drenering

TG 1

Synlig grunnmursplast. Eier opplyser at det ble lagt drenering og fuksikring i 2003/04.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har støpt grunnmur.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Forholdsvis flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Oljetank

TG 2

Det er nedgravd oljetank i glassfiber, som ikke er i bruk.

Det foreligger ikke pålegg om sanering.

Iht. opplysning fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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



Kjelleretasje	68	0	68		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Teknisk rom
Sum	239	162	77		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 76 kvm. Kjelleretasje har takhøydre fra 1,90 m til ca. 1,99 m og hele etasjen er måleverdig. Alle rom i kjelleretasjen er satt til S-rom. Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,36 m til ca. 2,39 m. Målt takhøyde i loftetasjen: ca. 2,27 m med skråtak. Målt takhøyder i kjelleretasje,. ca. 1,90 m til. ca. 2,00 m. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Falletveien 14					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	187	105	82	Entré , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken	Garasje , Vinterhage
Kjelleretasje	98	84	14	Gang , Vaskerom , Soverom , Bad , Kjellerstue/Kjøkken	Bod , Bod 2
Sum	285	189	96		

Kommentar

I 1.etasje er garasje og vinterhage inkludert i bruksarealet (BRA), som S-rom. Takhøyder i kjeller etasje er fra ca. 2,10 m til ca. 2,21 m. Øvrig normal takhøyde. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at kjelleretasje ikke er godkjent som rom for varig opphold. Soverom og kjellerstue i kjelleretasje tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet. Krav til takhøyde er min. 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Vinduer er ikke godkjent som rømningsvei, det er dør til garasje på planet men dette er ikke til det fri, som er kravet. Det må etableres godkjente rømningsveier og søke om godkjenning for kjelleretasje.

Falletveien 12					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	98	97	1	Entré , Kjøkken , Spisestue , Stue , Trapperom , Toalettrom , Soverom	Bod
loftetasje	73	65	8	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Bod 2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
27.2.2023	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Kai Jansen	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	192	106		0	116042 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Falletveien 14, 1930 Aurskog							
Hjemmelshaver							
Jansen, Kai							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Landbrukseiendom i Aurskog er beliggende i et landbruksområde med nærhet til boligfelt og Aursmoen sentrum.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Regulering
Tomta er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Eiendommen befinner seg i hensynssone for ras- og skredfare. Opplysninger fra kommunens kartportal.
Om tomten
Konsesjonspliktig landbrukseiendom på ca. 116 daa, der gårdstunet og området rundt boliger er opparbeidet med plen og beplantning.
Bebyggelse
Eiendommen har et våningshus og en kårbolig i tillegg til driftsbygning og uthus. Falletveien 14 er omtalt i rapporten som Kårbolig. Falletveien 12 er omtalt i rapporten som Våningshuset. Tilstandsrapporten omhandler våningshuset og kårboligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 233 333	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2023		Ikke vist	0	Nei
Ferdigattest/brukstillatelseTegninger	13.03.2023		Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2023	Matrikkel opplysninger.	Innhentet	4	Nei
Dokumentasjon våtrom, elektro, håndverkere.	03.03.2023	El-kontroll	Fremvist	1	Nei
Eier	27.02.2023	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	1	Nei
Off.planer/sit.kart	14.02.2023	Iht. Aurskog-Høland kommune kartportal.	Innhentet	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HO7749>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107230191	

Selger 1 navn	
Kai Jansen	

Gateadresse	
Falletveien 12	
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

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Tak hovedhuset, byttet papp,lekter og takstein.
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Gml hovedhuset, døra ned til kjelleren er murt igjen etter trykk fra fylling inn til murt.
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Ja, kun av faglært
Beskrivelse
Alle sikringsskap i husene er byttet ut med nye skap.
Arbeid utført av
Aurskog elektriske
- 11.1
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
- 15.1
- Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☒ Nei ☐ Ja
- 15.2
- Er tanken plumbert?
☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt ny drenering,vann og kloakk i 2007-2008

Arbeid utført av

Fossum graveservice

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hovedhuset

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vært sånn siden 1975

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleren i kårbolig.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

FraDeling av hytte/ anneks.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107230191

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107230191

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kai Jansen	6f81e5350117276efc9fa9d0f3df8e0fc028c389	18.08.2023 08:25:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107230191

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

Falletveien 12

Nabolaget Aursmoen - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Aursmoen Linje 470, 470E, 477	12 min 1 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 14 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 651 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 10.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 11.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	14 min
-----------------------------	--------

«Hyggelige folk. Liten trafikk og trygt for barn.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

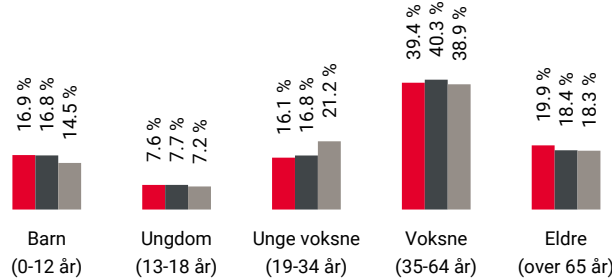


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aursmoen	2 953	1 326
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aursmoen barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.8 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 46 barn	16 min 1.3 km
Epletunet barnehage AS Avd Trampen (1-..23 min 31 barn	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	13 min
Rema 1000 Aurskog	13 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

 Gateparkering

Lett 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

- 

Aursmoen idrettsanlegg

13 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

1.1 km
- 

Haugerudfeltet - ballflate (MKN)

19 min 

Ballspill

1.6 km
- 

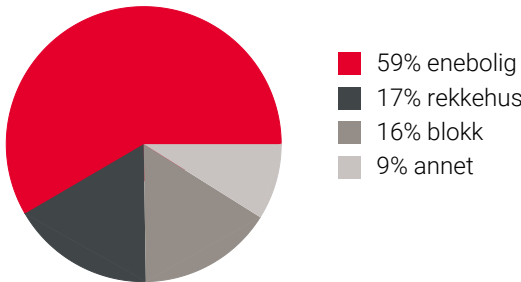
Aura trening og helse

7 min 
- 

Trento Bjørkelangen Express

12 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

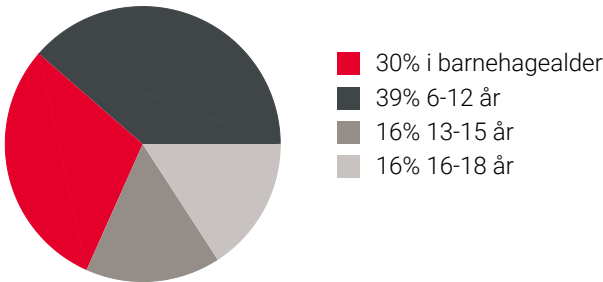
Aurskog Senter

13 min 
- 

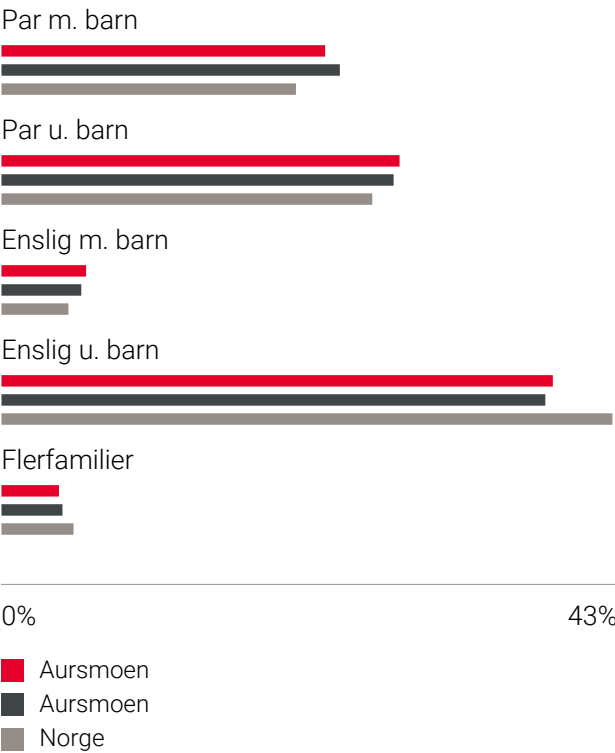
Aurskog apotek

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

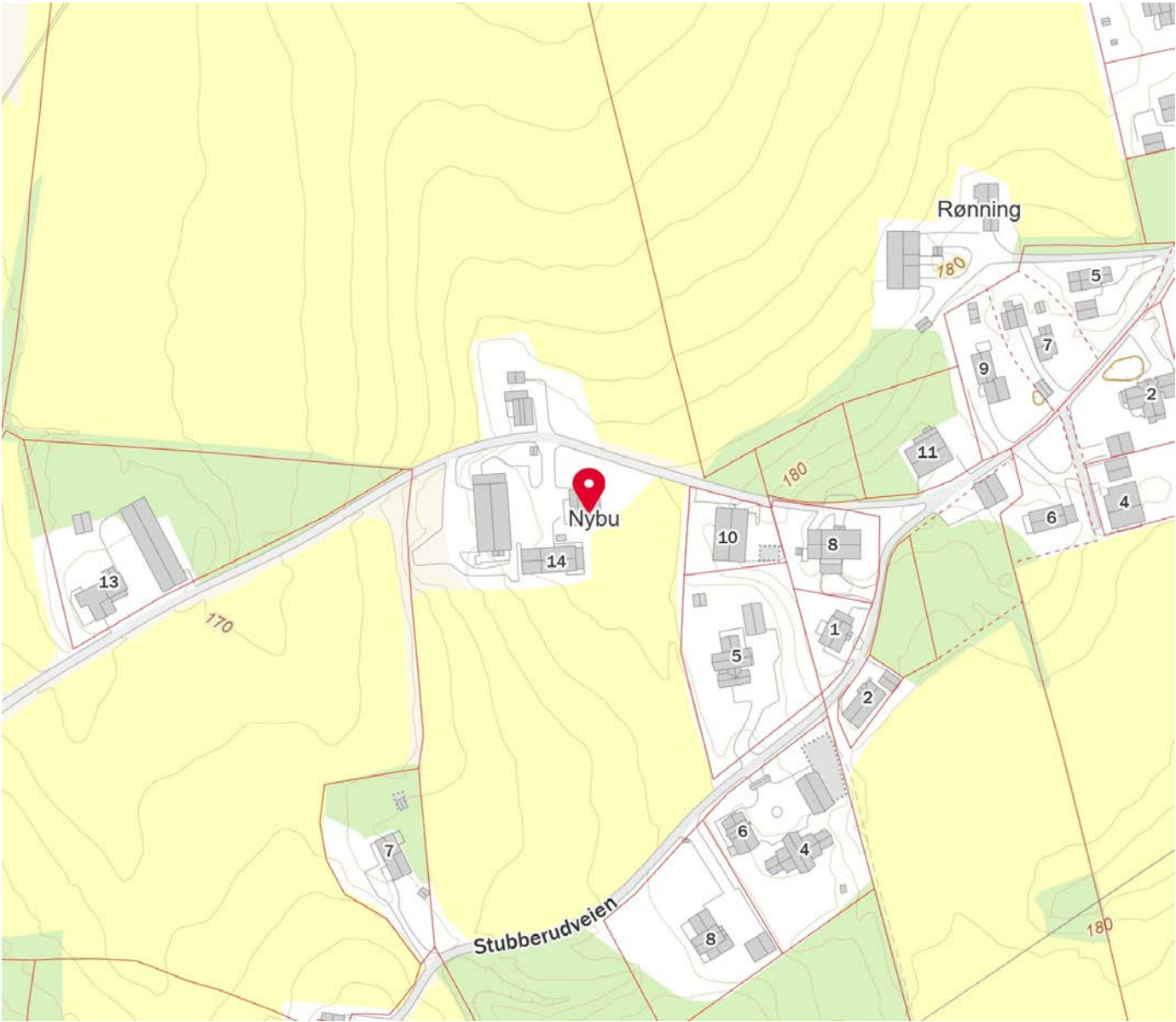
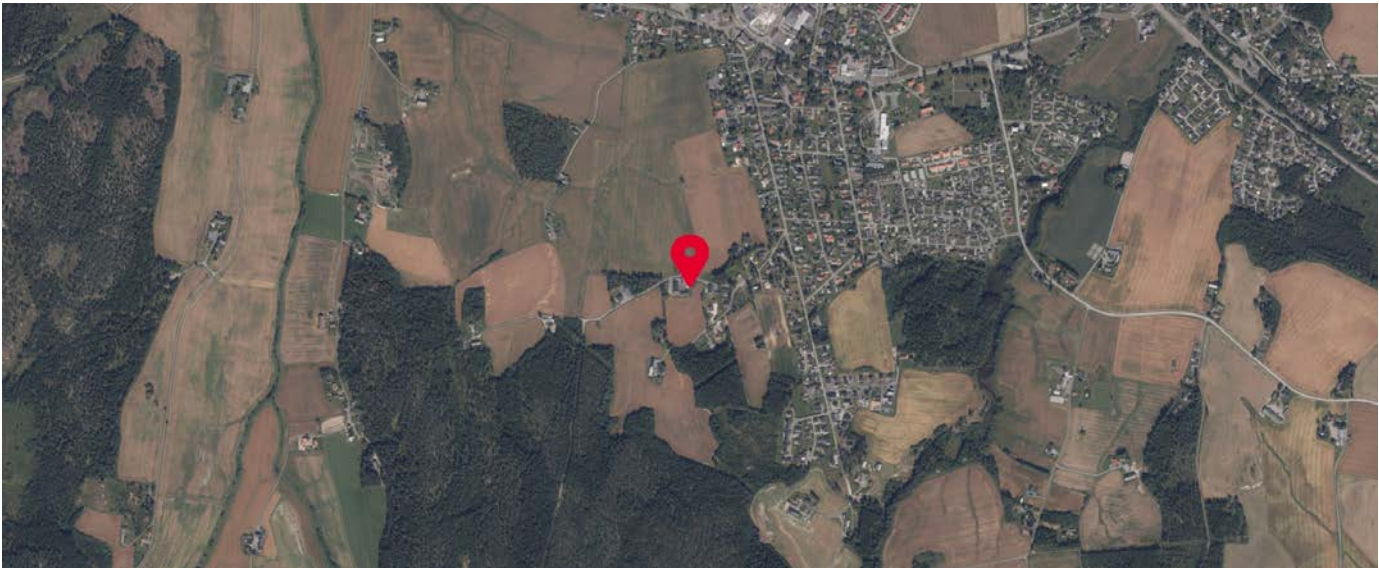


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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**

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- | | | |
|--|---|--|
| 1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. | 4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. | 6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. |
| 3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende | | 7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. |
| | | 8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. |

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. |

For eiendommen:

Adresse: Falletveien 12
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107230191

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.01.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon