PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

KILLINGMOBAKKEN 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

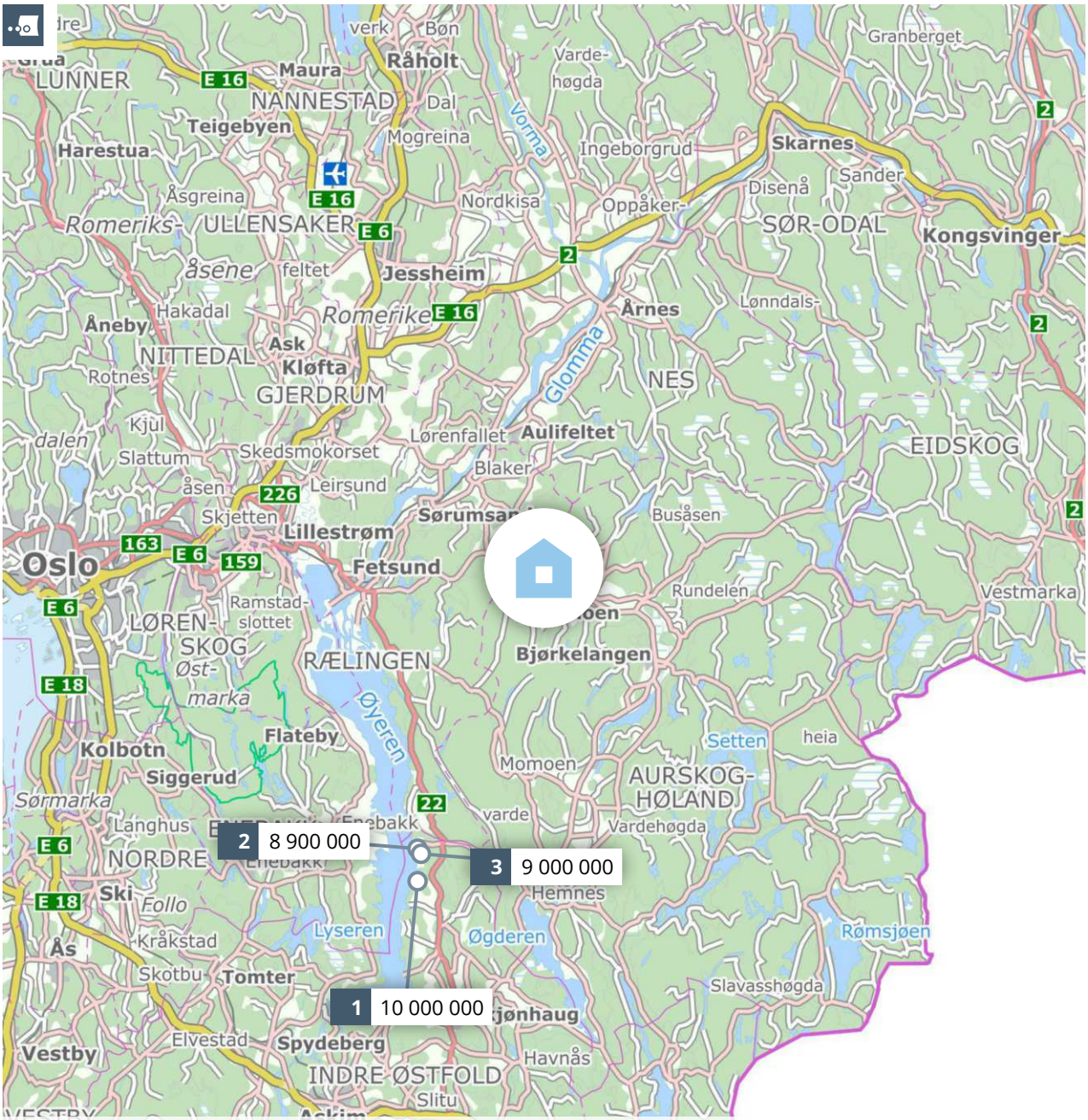
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KILLINGMOBAKKEN 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 03.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Maria Holth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 201 BNR 28 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3226 AURSKOG-HØLAND GRUNNKRETS KILLINGMO

Verdivurdert til

10 990 000

-	10 990 000	29 151
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	377 m²	607 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					11,2 daa	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nesveien 178 245 m² 1900	164,9 daa	5 sov	15.06.2021	8 190 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**40 816**
2	Sætherveien 207 243 m² 2008	440,8 daa	- sov	23.04.2025	8 900 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**36 626**
3	Sætherveien 225 207 m² 1876	448,5 daa	- sov	05.06.2019	8 800 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**43 478**

Småbruksdrøm med sjarmerende og solrike uteplasser, stor boltringsplass og kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen.

En gjennomført og trendy enebolig m/utleiedel beliggende landlig til på Aurskog. God plass både inne og ute. Boligens utleiedel har gode leieinntekter, med egen inngang og romslige uteplasser.

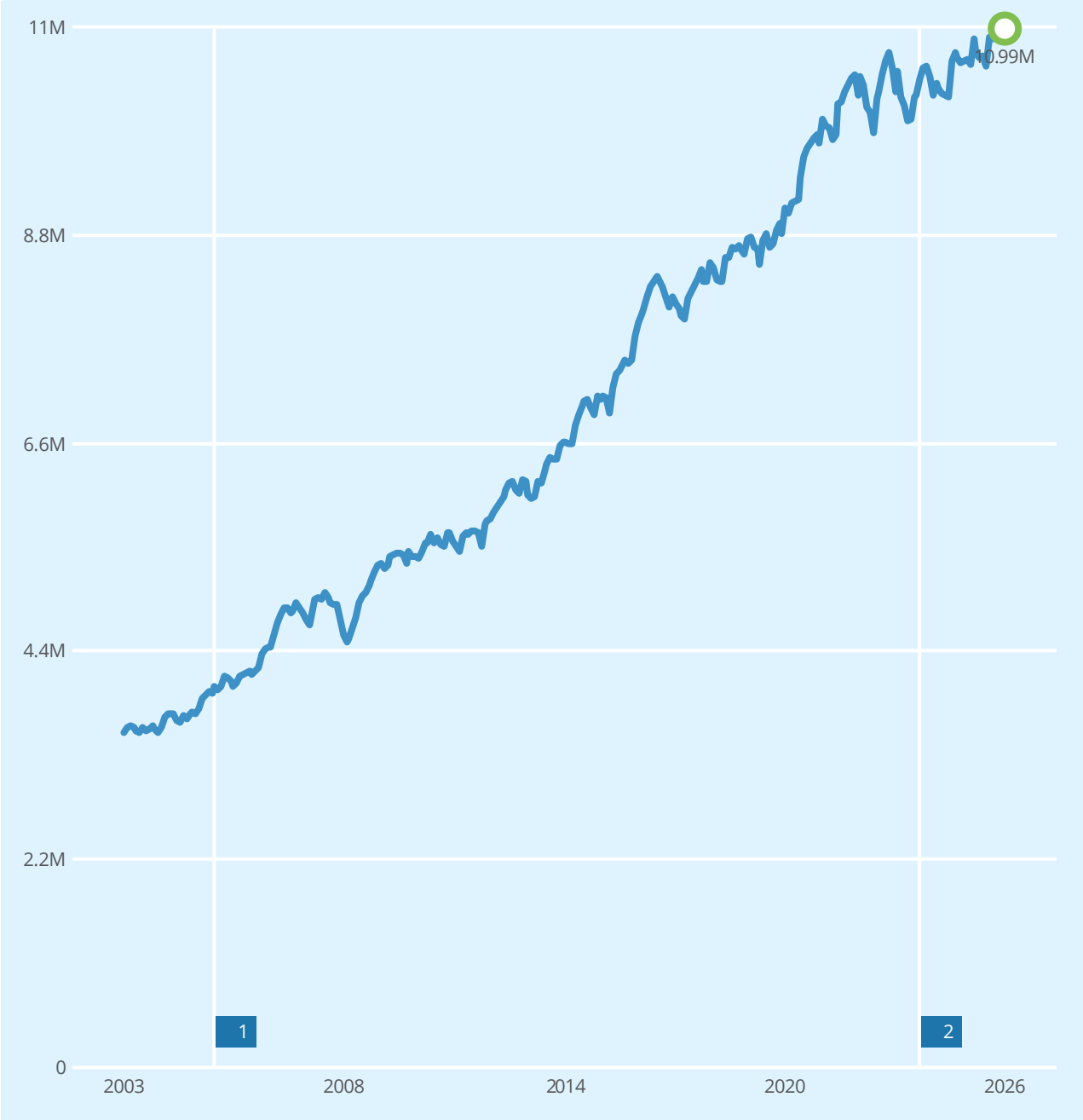
I tillegg til god beliggenhet og korte avstander til både Lillestrøm og Oslo byr eiendommen på hele 6 ulike bygg med mange bruksmuligheter. Foran eneboligen ligger ca. 4 mål med dyrket mark som gir gode muligheter for dyrking, selvforsyning eller annet småbrukshold. Arealet har tidligere også blitt benyttet som beite for både hester, geiter og sauer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1930 AURSKOG nå

11
eneboliger til salgs

4.9M
4 622 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Eneboliger solgt i 1930 AURSKOG siste 3 mnd

18
eneboliger solgt

4.6M
4.4M
4.2M
4 054 000 Prisantydning i snitt
3 895 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 151 Killingmobakken 47
Totalpris 10 990 000

27 977 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

25 461 AURSKOG-HØLAND kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 201, bnr. 1

Markedsverdi

12 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 984 m² BRA-i: 377 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13998-1437 **Referansenummer:** XS5292

Autorisert foretak: Fagersand AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henning Fagersand **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig



Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.
Våningshus over tre plan med leilighet.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.
Oppgradert enebolig fra 80 tallet med i hovedsak liten bruksslitasje og en normal tilstand alder tatt i betraktning.
Flere overflater og bygningsdeler ble renovert i ca. 2015.
Det er enkelte bygningsdeler fra byggeår, som nærmer seg utskifting.
Underetasje har tegn etter fukt og her må det gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle utbedringer.
Det foreligger dokumentasjon fra oppgraderinger.

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

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, unntatt en gavl der det er liggende kledning, vindskier av tre.

Saltak med A-takstoler og arker på hver side, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.
Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner fundamentert på tidligere støpt balkong og tresøyler til grunn.
Det er skillevegg mellom hoveddel og leilighetsdel, terrasse hoveddel har sittetrinn ned til hage, terrasse leilighet er delvis inntrukket og overbygget.
Tretrapp til terrasser og betongtrapp til inngangspartier.
Tretrapp i terreng fra underetasje til hageplan.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og PVC rømningsvinduer i underetasje til leilighet.

Malt profilert hoveddør med sidefelt av glass og kodelås til hoveddel og leilighet.
To-fløyet terrassedør til terrasse hoveddel.
Terrassedør til terrasse leilighet.
Aluminium leddet vippeport til garasje.

INNVENDIG Gå til side

Overflater hoveddel 1.etasje og loftetasje.
Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av tapetserte eller malte plater og malt trepanel.
Himlinger er i hovedsak av malte tak-ess plater og malt trepanel.
Uinnredet og uisolert loftsrom med tilgang fra soverom.

Underetasje hoveddel med innvendig og utvendig tilgang består av garasje, boder og et trimrom med gjennomgang til leilighetsdel.
Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller pusset betong, vegger av malte lettklinkerblokker, støpt himling/etasjeskille.

Overflater leilighet 1.etasje.
Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Underetasje tilhørende leilighet med innvendig tilgang og tilgang til hoveddel.
Etasjen består av kjellerstue med vedovn, gang/oppholdsrom med trapp, rom med vaskemaskin, varmtvannsbereder og sluk, bod og toalettrom.
Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller malt betonggulv, vegger av malt/pusset lettklinkerblokker og utforet vegger med trepanel, himling/etasjeskille av malt betong og nedforet med trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og underetasje og det er støpt plate på grunn i underetasje.

To elementpiper med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i underetasje.
Tilkoblet vedovn i stue og kjellerstue hoveddel og i 1. etasje leilighet.

Malt tretrapp med repos til loftetasje og til underetasje i hoveddel.
Lakkert åpen tretrapp til underetasje leilighet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdør, brannklassifisert dør fra sluse til garasje/bod.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje bolig.
Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.
Sluk uten synlig membranmansjett, er plassert under badekar.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, sideskap, speilskap, badekar og frittstående toalett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad leilighet 1.etasje.
Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme.
Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjhjørne.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr.
Naturlig ventilering med luftespalte i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning hoveddel med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelte dobbel vaske- og skyllekummer, integrert oppvaskmaskin og dobbelt kjøl/fryseskap.
Kjøkkenøy med gass koketopp, stekeovn og skap.
Laminat på gulv og malte vegger.
Fritthengende ventilator.

Kjøkkeninnredning leilighet med høye overskap, profilerte malte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum,

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom hoveddel i 1.etasje med laminatgulv, trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant.
Naturlig avtrekk med ventil i vindu.

Toalettrom leilighet i underetasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant.
Naturlig avtrekk med ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Samt nyere plast med rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller, avløpslufting over tak (så langt det kan observeres).

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i flere vinduer.

Klaro mini-renseanlegg, der styringsenheten er plassert i garasje/bod.

Varmtvannsbereder hoveddel på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i garasje/bod.
Varmtvannsbereder leilighet på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i teknisk rom.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskap for hoveddel med skru- og automatsikringer er plassert i trimrom underetasje.
Sikringsskap for leilighet med skru- og automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Det er brannslukningsapparat.
Røykvarslere tilkoblet alarm.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder.

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vannledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.
Avløpsledninger tilknyttet privat renseanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	984 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	377 m²
Totalpris	12 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	15 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, datert 26.9.2023, med enkelte mindre endringer, som bl.a. soverom loftetasje, vaskerom og bod i underetasje er ikke bygget.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.5.2024 for endring av planløsning og bruksendring av to rom i loftetasje til soverom.
Det foreligger tegninger, datert 5.4.1982.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984 for nybygg bolig.

Garasje/uthus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, datert mars 2005, med kun mindre endringer, som bl.a. åpne boder er tettet.

Grisehus

• Det foreligger ikke tegninger

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

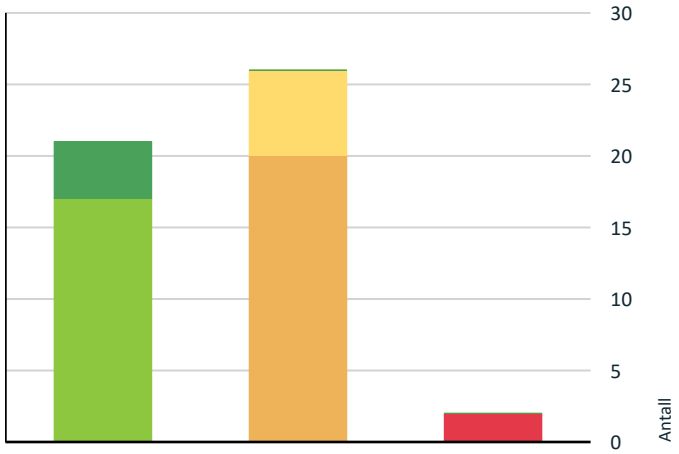
• Det foreligger ikke tegninger

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

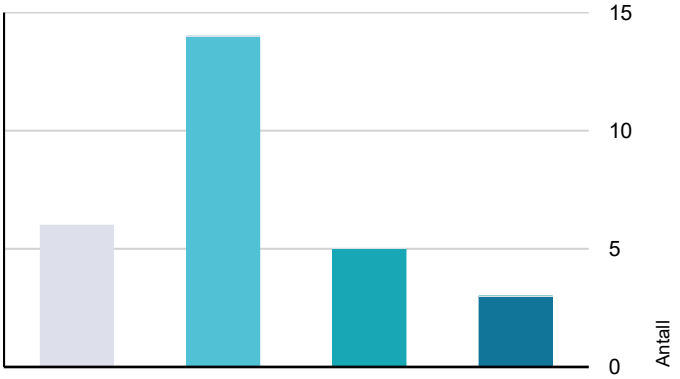
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.
Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.
Det er forutsatt og tatt utgangspunkt at teig med bygninger blir fradelt, med henvisning til bl.a. markedspris.
Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.
Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.
For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.
På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng - hoveddel	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng - leilighet	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hoveddel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje hoveddel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje leilighet > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje leilighet > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Eier. Kartutsnitt viser markert teig med bygninger.

Anvendelse
Bolig og utleie.

Standard
Våningshus over tre plan med leilighet.
1.etasje hoveddel består av entre, toalettrom, bad, gang og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til sørvendt terrasse.
Loftetasje tilhørende hoveddel består av trapperom, tre soverom og et uinnredet loft.
Underetasje hoveddel består av gang med trapp, bod, garasje/bod og trimrom. Det er tilgang til leilighet.
1.etasje leilighet består av entre, trapperom, bad, et soverom, kjøkken og stue med tilgang til sørvendt terreasse.
Underetasje leilighet består av gang med trapp, stue, toalettrom, bod og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Bygningen er omfattende oppgradert de senere år og har en forholdsvis høy standard.

Vedlikehold
Bygningen har et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering og utbedring	Store deler av bygning er renovert i perioden 2015-2022,bl.a. Bad leilighet 2015. Toaletter på begge bad, 2022-2025. Kjøkken hoveddel 2015. iht. eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver.
Det er vurdert at taktekking er fra byggeår.
Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Betongtakstein med papp undertak iht. stikkprøver.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekking.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

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

Eldre renner og beslag er preget alder og har enkelte avvik.
Skottrenner fra arker har ikke tett overgang til takrenne.
Gradrenner og toppbeslag har avflasset lakk.
Nedløp har løsnet fra skjøt.
Tegn til utette skjøter og ender av takrenner.

Snøfangere.
Gjeldene byggeforskrift ved byggemeldingspunktet er forskrift av 1969, som sier "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere e.l."
Det er vurdert at snøras ikke kan medføre skade.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utette renner og beslag må tettes for å unngå skader på treverk.
Nedløp må festet.
Takrenner må rengjøres jevnlig.
Ved skifte av taktekking bør renner, nedløp og beslag skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skottrenne er ikke tett i overgang til takrenne.



Gradrenner og toppbeslag er preget av alder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, unntatt en gavl der det er liggende kledning, vindskier av tre.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råteskade i enkelte kledningsbord og vindskier har slitasje og enkelte råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning og vindskier må gås over og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i kledning.



Råteskade i vindski.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler og arker på hver side, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.
Synlig isolering på kneloft med ca. 15 cm.
Inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.
Kanaler på kneloft som ikke er i bruk bør fjernes.



Kneloft.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass med lufteventil i flere.
Alder på glass er datert: 1981, 1982, 2014, 2015.
PVC rømningsvinduer i underetasje til leilighet, datert 2015.

Flere vinduer ble skiftet ved renovering i 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tegn som kan tyde på kondens mellom glass på flere eldre vinduer, (punktert glass) bl.a. i stue leilighet og enkelte i loftetasje.
PVC rømningsvinduer i kjeller er ikke pusset inn utvendig og iht. eier er det igjen å etablere lysgraver.
Vindu i kjellerstue er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov å skifte vinduer pga. tendenser til punktert glass, men på sikt kan dette utvikle seg og da kan det være nødvendig å skifte glass eller hele vindu.
PVC vinduer må pusses inn og det bør etableres lysgraver.
Skadet vindu må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu på uinnredet loftsrom har rustflekker på metalllist mellom glass, som er tegn på utettheter og punktert glass.



Vindu leilighet med tegn til punktert glass.



PVC kjellervinduer er ikke ferdigstilt.

TG 1 Dører

Malt profilert hoveddør med sidefelt av glass og kodelås til hoveddel og leilighet.
Katteluke under sidefelt til hoveddel.
To-fløyet terrassedør til terrasse hoveddel, datert 2015.
Terrassedør har kloremerker i nedkant, vurdert til mindre avvik.
Terrassedør til terrasse leilighet, datert 2015.
Aluminium leddet vippeport til garasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner fundamentert på tidligere støpt balkong og tresøyler til grunn.
Det er skillevegg mellom hoveddel og leilighetsdel, terrasse hoveddel har sittetrinn ned til hage, terrasse leilighet er delvis inntrukket og overbygget.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist andre avvik:

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.
Tresøyler er fundamentert på grunn så langt det kan observeres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tresøyler bør ikke ha kontakt med grunn, da det kan forårsake skader på søyler og må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrasse hoveddel.



Terrasse leilighetsdel.

Tilstandsrapport



Tresøyler under terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til terrasser og betongtrapp til inngangspartier.
Tretrapp i terreng fra underetasje til hageplan.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.
Skjevheter på trappevange.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp og gjelder for trapper til terrasse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater hoveddel.
Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av tapetserte eller malte plater og malt trepanel.
Himlinger er i hovedsak av malte tak-ess plater og malt trepanel.

Det er oppgraderte overflater med liten bruksslitasje.
Eier opplyser at de fleste overflater ble renovert i ca. 2015.

Noe slitasje på gulv i entre.
Overflater i underetasje og leilighet er vurdert under egne punkt.

TG 1 Overflater - leilighet

Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Det er normal bruksslitasje på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og underetasje og det er støpt plate på grunn i underetasje.

Ved målinger ble det registrert skjevheter på gulv.
Loftetasje stort soverom er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 30 mm over hele rommet.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

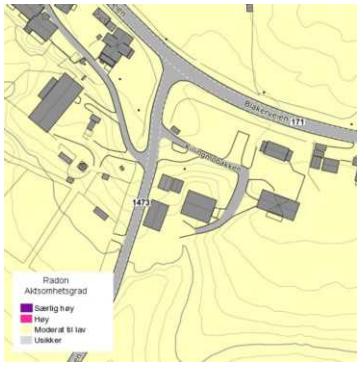
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

TG 1 Pipe og ildsted

To elementpiper med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i underetasje.
Tilkoblet vedovn i stue og kjellerstue hoveddel og i 1. etasje leilighet.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 18.1.2023 med avvik og lukket avvik bekreftet 24.1.2023.
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.
Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

TG 2 Rom Under Terreng - hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje hoveddel med innvendig og utvendig tilgang består av garasje, boder og et trimrom med gjennomgang til leilighetsdel.
Del av garasje/bod er benyttet til vaskemaskin og varmtvannstank med plastsluk.
Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller pusset betong, vegger av malte lettklinkerblokker, støpt himling/etasjeskille.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.
Det ble ikke observert synlig fukt eller unormale forhold ved fuktmålinger.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Laminatgulv har svellet fortrinnsvis i gang.
Eier opplyser at dette kommer av kattekasser som har forårsaket dette.
Det er ikke observert åpne ventiler, flere åpninger er tettet med isopor.
Det er synlig saltutslag på betonggulv, som normalt sett er tegn på fuktgjennomtrenging fra grunn.
Noe av saltutslaget kan også komme av at det har kommet inn vann/snø fra biler i garasje.
Det er udekket isoporplater (polystyren) på deler av himling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadet laminatgulv bør skiftes eller fjernes.
Det anbefales ikke fuktutsatte gulv rett på betong uten fuktsperre.
Etasjen må ventileres for å unngå fuktskader.
Isoporplater må fjernes eller tildekkes forsvarlig med brannhemmende plater, da det kan skape farlige gasser ved brann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskadet laminatgulv.



Saltutslag på gulv med utslag på fukt ved fuktsøk.



Isopor må tildekkes forsvarlig.

TG 2 Rom Under Terreng - leilighet

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Underetasje tilhørende leilighet med innvendig tilgang og tilgang til hoveddel.
Etasjen består av kjellerstue med vedovn, gang/oppholdsrom med trapp, rom med vaskemaskin, varmtvannsbereder og sluk, bod og toalettrom.

Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller malt betonggulv, vegger av malt/pusset lettklinkerblokker og utforet vegger med trepanel, himling/etasjeskille av malt betong og nedforet med trepanel.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.
Det er satt inn pvc rømningsvinduer i gang/oppholdsrom.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i kjellerstue, fuktmåling i trevirke viste 20 %, som er skadelig fukt.

Kjellerstue er begrenset inspisert grunnet innventar og det anbefales inspeksjon når det er ryddet.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmåling i utforet trevegg i kjellerstue viste 20 % fukt, definert som skadelig fukt.
Oppbygging av utforet vegg med plastsjikt innvendig er ikke en anbefalt løsning i dag, da det hindrer konstruksjon å få tørket ut og kan skape fuktskader.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke synlige fuktskader, men det anbefales sterkt ytterligere undersøkelser for å avdekke forholdene bak utforet vegger i etasjen og det kan ikke utelukkes at trekledning må fjernes og konstruksjonen bygges på nytt med pre-aksepterte løsninger fra Byggforsk.
Med fukt i trevirke over 20 % vil det kunne danne seg fuktskader i konstruksjonen.
Estimat er kun for videre undersøkelser og det kan tilkomme ytterligere kostnader, avhengig av undersøkelsene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i utforet vegg viste skadelig fukt.



Observert plast i utforet vegg, som kan skape fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repos til loftetasje og til underetasje i hoveddel.
Lakkert åpen tretrapp til underetasje leilighet.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.
Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dette gjelder for trapp til loftetasje og for trapp i leilighet.
Trapp til underetasje hoveddel har tilsvarende oppbygging, men ikke spesifikke krav, da etasjen kun har rom for drift av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper.
Krav om at åpninger i trapp ikke skal være større enn 10 cm er for å hindre barn å sette seg fast.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til loftetasje.

Tilstandsrapport



Trapp leilighetsdel.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdør, brannklassifisert dør fra sluse til garasje/bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Teknisk rom

Rom i underetasje er vurdert som teknisk rom med varmtvannsbereder, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har malt støpt gulv med plastsluk, vegger av malt mur og malt betong i himling.
Det er ikke synlig membran/tettesjikt på rommet.
Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.



Teknisk rom.

TG 1 Andre innvendige forhold - uinnredet loft

Uinnredet og uisolert loftsrom med tilgang fra soverom.
Rommet har isolert bjelkelag ned til 1.etasje og åpne vegg og takkonstruksjoner med vindu i gavl.



Uinnredet loftsrom.

VÅTROM

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad 1.etasje bolig.
Renovert bad med veggfliser fra ca. 1995, toalett, innredning og badekar fra ca. 2015, iht. eier.
Eier opplyser at iht. forrige eier ble badvegger renovert inn til bindingsverk med nytt tettesjikt midt på 90 tallet.
Det er vurdert at membran under gulvfliser er fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger dokumentasjon i form av fakturakopier.
På grunnlag av alder på membran/tettesjikt bør det påregnes at våtrommet renoveres, eventuelt innhente dokumentasjon som viser at membran/tettesjikt ble oppgradert ved renovering av våtrommet.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser fra ca. 1995.

Vegg til fliser er foret ut i forhold til sokkel, det er viktig at underkant av utforing er beskyttet mot fukt.
Eier har malt fuger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved ventil.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det er ikke behov for skifte av flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekk i flis.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.
Det er fall mot sluk.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant mot terskel på ca. 12 cm.
Eier har malt fuger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert "bom" i flere fliser med riss og delvis sprekker eller riss i enkelte fliser.

"Bom" er når flisen er helt løs eller delvis løs, samt riss eller løs fuge.
Iht. Norsk Byggkeramikerforening.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes at gulvfliser skiftes grunnet registrerte avvik og alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk/riss i gulvflis.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membranmansjett, er plassert under badekar.
Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.
Tettesjikt på vegger er fra ca. 1995, iht. opplysninger, tettesjikt under gulvfliser er vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

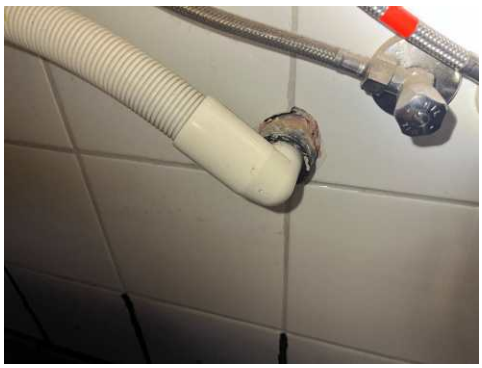
Gjennomføring avløp under servant har ikke synlig mansjett e.l.
Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Andre tiltak:

Det bør påregnes at membran/tettesjiktet skiftes grunnet alder.
Inntil dette blir gjort bør ikke gulvet eller vegger bli utsatt for fuktpåkjenninger og det anbefales dusjkabinett til badet blir renovert.
Gjennomføringer i våtsoner må være vanntette.
Det er ikke registrert eller observert skader som følge av tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gjennomføring i våtsone under servant er ikke tett.



Sluk under badekar.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, sideskap, speilskap, badekar og frittstående toalett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.
Det er tilluft fra vindusventiler, ideelt bør det være en luftespalte under dør for å oppnå sirkulasjon på luft.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt under trapp mot våtsone til badekar.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Bad leilighet 1.etasje.
Eier opplyser at badet ble pusset opp 2015, toalett fra 2025.
Iht. egenerklæring ble tettesjikt/membran ikke oppgradert/fornyet.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger dokumentasjon i form av fakturakopier.
På grunnlag av alder på membran/tettesjikt bør det påregnes at våtrommet renoveres, eventuelt innhente dokumentasjon som viser at membran/tettesjikt ble oppgradert ved renovering av våtrommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er fall mot sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant på ca. 100 mm, forutsatt at det er membran bak fliser på oppkant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekte fliser på oppbygging til terskel.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Sprekte fliser bør skiftes, da det er i gangsonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fliser på oppbygd terskel bør skiftes.

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjhjørne.
Membran/tettesjikt på gulv under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.
Membran/tettesjikt er vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig mansjetter på gjennomføringer i vegg under servant.
Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.
Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes at membran/tettesjiktet skiftes grunnet alder.
Inntil dette blir gjort bør ikke gulvet eller vegger bli utsatt for fuktpåkjenninger og det anbefales dusjkabinett til badet blir renovert.
Gjennomføringer i våtsoner må være vanntette.
Det er ikke registrert eller observert skader som følge av tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk delvis i dusjhjørne.

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr.

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.
Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone til dusj.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJØKKEN

1.ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelte dobbel vaske- og skyllekummer, integrert oppvaskmaskin og dobbelt kjøl/fryseskap.
Kjøkkenøy med gass koketopp, stekeovn og skap.
Gassflaske er plassert i kjøkkenøy med flammevakt.
Laminat på gulv og malte vegger.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

En mindre sprekk i overflate på benkeplate, for øvrig normal bruksslitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger.
Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkeninnredning hoveddel.

1.ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Fritthengende ventilator.

1.ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høye overskap, profilerte malte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Noe manglende fug i overgang benk/vegg.



Kjøkkeninnredning leilighet.

1.ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje med laminatgulv, trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant.
Naturlig avtrekk med ventil i vindu.

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom 1.etasje hoveddel.

UNDERETASJE LEILIGHET > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant.
Naturlig avtrekk med ventil.

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom underetasje leilighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Samt nyere plast med rør-i-rør system.

Stoppekran plassert i underetasje til leilighet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.
Eier opplyser at kran ved brannkum under tuntre er frostskadd.

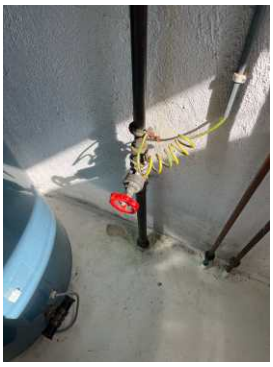
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kran må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran underetasje til leilighet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller, avløpslufting over tak (så langt det kan observeres).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at avløpsrør under kjellergulv har redusert avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør må spyles og undersøkes nærmere, så det ikke tetter og skaper lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i flere vinduer.
På kneloft er det en kanal som ikke er tilkoblet takhatt, etter det som kan observeres er ikke denne i bruk.
Skal den benyttes må kanalen føres over tak eller fjernes.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Klaro mini-renseanlegg, der styringsenheten er plassert i garasje/bod, datert 2011.



Styring til renseanlegget i garasje/bod.

TG 2 Varmtvannstank - hoveddel

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i garasje/bod.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).
Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Konsekvens/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.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder hoveddel.

TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i teknisk rom.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).
Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Konsekvens/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.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder leilighet.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskap for hoveddel med skru- og automatsikringer er plassert i trimrom underetasje.
Sikringsskap for leilighet med skru- og automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Det er utført tilsyn av Hafslund 11.2.2019 uten avvik.

Det foreligger samsvarserklæring av Aurskog Elektriske datert 27.8.2015 for installasjon i leilighet etter restaurering, el-bil lader datert 18.3.2021 og diverse installasjoner i utleiedel kjeller datert 10.9.2024.

Eier opplyser at jordfeilbryter slår lett ut ved tordenvær, dette bør sjekkes ut med elektriker om er normalt.
Eier opplyser at utelamper skal utbedres før salg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 Store deler av anlegget er skiftet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Så langt dagens eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Tilsyn fra 11.2.2019.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

På grunnlag av tilsyn uten avvik, opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, er det ikke behov for utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap leilighet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2017.
Røykvarslere tilkoblet alarm.
Brannstige.
Eier skal kjøpe nytt brannslukningsapparat før salg.

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

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klase på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tidligere eier, som bygget huset har opplyst at bygningen er bygget på fjell.
Opplysninger fra dagens eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er vurdert drenering og fuktsikring er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fukt i underetasje, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av fuktsikring og drenering, eventuelt foreta spyling av anlegget eller foreta redrenering.
Ved manglende eller svikt i fuktsikring kan føre til vanninntrenging gjennom mur og kan forårsake fuktskader i kjellere.
Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser og ytterligere kostnader vil tilkomme ved utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig grunnmursplast på grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved eventuelt drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.
Ikke kostnadsestimert da det kommer an på hvilke tiltak som skal gjøres ang fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.
Avløpsledninger tilknyttet privat renseanlegg.
Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.
Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Biloppstilling, verksted og lager.

Byggeår

2005

Kommentar

Kilde: Daterte godkjente tegninger.

Standard

Garasje/uthus med boder i hver ende har støpt plate med ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag. Åpne bindingsverksvegger og takkonstruksjon, boder har OSB plater på vegger og himling.
Brakke har belegg på gulv, plater på vegger og i himling, det er innlagt vann og avløp med toalett og varmtvannsbereder, samt egen sikringstavle.
Brakke er tidligere vært i bruk som hønehus og har preg av det.
Det er leddport av tre med elektrisk åpner, dører og vinduer.
El-bil lader er montert i garasje.
Bygningen har en normal standard tilpasset sitt bruk.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold, der brakke har slitasje.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Grisehus



Anvendelse
Lager, tilstelninger.

Byggeår
1925

Kommentar
Kilde: Eier

Standard
Bygning kalt "Grisehus" er over tre plan og tidligere vært i bruk som fjøs og øvrig gårdsdrift.
Utvendig er underetasjen av støpte murvegger med enkle lemmedører, 1.etasje har fasade av teglstein med eldre dører og nyere vinduer, loftetasjen har utvendig stående eldre trekledning og vinduer.
Saltak konstruksjon tekket med nye blikkplater og takrenner/nedløp.

Underetasje består av et mindre lagerrom og et større lokale.
Etasjen er i mur og stålkonstruksjoner og har nyere støpt dekke med gulvvarme iht. eier, pussede murvegger og støpt himling/etasjeskille.
1.etasje består av et forrom og fjøs med binger.
Etasjen er i murkonstruksjoner og har støpt dekk, pussede murvegger og hvelvet støpt himling i fjøset.
Loftetasjen har utvendig tre trapp til inngangen og består av lagerrom og et åpent lokale.
Etasjen er i trekonstruksjoner med åpne vegger og takkonstruksjoner, malt svart.

Iht. eier har bygningen lagt inn nyere vannledning, fuktsikret og drenert ca. 2015, samt spekket teglstein på utvendig vegger.
Rehabilitert teglsteinspipe med fire uttak og vedovn fra 2024. iht. dokumentasjon.
Det er ikke innlagt permanent strøm, det benyttes byggestrøm pr. i dag.

Bygningen har en oppgradert standard og har vært i bruk til foto seanser bl.a.

Vedlikehold
Bygningen har i hovedsak et godt vedlikehold der det er ivaretatt flere eldre bygningsdeler.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Låve



Anvendelse
Lager

Byggeår
1945

Kommentar
Ukjent byggeår, eier har hørt at låven ble bygget rett før eller etter krigen.

Standard
Låve i trekonstruksjoner, fundamentert på støpte pilarer, utvendige vegger med stående kledning og dobbel skyvedør, samt eldre vinduer, saltak konstruksjon tekket med eternitt plater.
Bygningen er kun observert utvendig.
Eldre standard.

Vedlikehold
Bygningen har manglende vedlikehold med skjeve fundamenter.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Stabbur



Anvendelse
Lager.

Byggeår
1830

Kommentar
Usikkert årstall, eier opplyser å ha hørt dette årstallet og at bygning er flyttet til eiendommen, ukjent årstall.

Standard
Tradisjonelt stabbur i laftet tømmer fundamentert på stabburspilarer av tre, støpt trapp, lafteknuter og deler av yttervegger har stående kledning, saltak konstruksjon tekket med blikkplater.
To eldre dører til rom og hems.
Taktekking fra 2015, iht. eier.
Bygningen er kun observert utvendig.
Eldre normal standard.

Vedlikehold
Bygningen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse
Lager.

Byggeår
1925

Kommentar
Ukjent byggeår, byggeår er satt ut fra årstall på Grisehus.

Standard
Eldre uthus i trekonstruksjoner, fundamentert på grunn, utvendig vegger med stående trekledning, saltak konstruksjon tekket med sementstein.
Bygningen er kun observert utvendig.
Eldre standard.

Vedlikehold
Bygningen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

377 m²/377 m²

Enebolig: 2 Entré, Stue/kjøkken, 2 Bad, 2 Toalettrom, 4 Gang, 2 Trapperom, 4 Soverom, Uinnredet loft, 3 Bod, Garasje, Trimrom, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje/uthus, Grisehus, Låve, Stabbur, Uthus
Bruksareal andre bygg: 607 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 15 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**12 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**12 000 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:
Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borstadveien 283 ,1930 AURSKOG 161 m² 1926 3 sov		7 290 000				**45 280**
2	Lomsnesveien 175 ,1930 AURSKOG 316 m² 1760 4 sov		11 700 000				**36 909**
3	Falletveien 12 ,1930 AURSKOG 351 m² 1976 8 sov	10-07-2024	10 990 000	**9 600 000**		9 600 000	**27 350**
4	Hedumveien 402 ,1930 AURSKOG 185 m² 1876 3 sov	27-10-2024	3 970 000	**4 350 000**		4 350 000	**21 014**
5	Bogerudveien 48 ,1930 AURSKOG 96 m² 1972 3 sov	13-10-2024	2 500 000	**2 000 000**		2 000 000	**10 417**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann, slam. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	18 813
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**19 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		11 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**9 900 000**

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.		**550 000**

Grisehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	820 000
Sum teknisk verdi - Grisehus	Kr.		**1 200 000**

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.		**250 000**

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.		**200 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**12 110 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**15 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

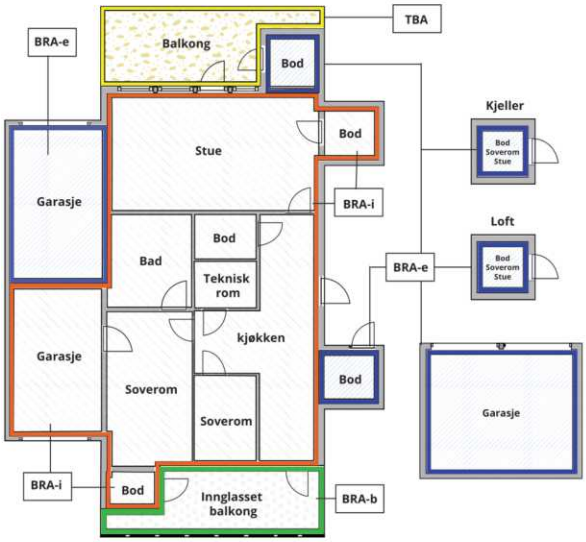
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje hoveddel	103			103	21		103
Lofteetasje hoveddel	53			53		10	63
Underetasje hoveddel	101			101			101
1.Etasje leilighet	58			58	11		58
Underetasje leilighet	62			62			62
SUM	**377**				**32**	**10**	**387**
SUM BRA	**377**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje hoveddel	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Gang		
Lofteetasje hoveddel	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Uinnredet loft		
Underetasje hoveddel	Gang, Bod, Bod 2, Garasje, Sluse, Trimrom		
1.Etasje leilighet	Entré, Trapperom, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
Underetasje leilighet	Gang m/trapp, Kjellerstue, Bod, Toalettrom, Teknisk rom		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
Uinnredet rom på ca. 30 m² er ikke måleverdig da det ikke har komplett gulv og er ikke inkludert i arealoppsettet.
Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,36 m til ca. 2,44 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,36 m under skråtak til ca. 2,29 m.
Målt takhøyder underetasje: Varierende fra ca. 2,26 m til ca. 2,34 m.

Arealmåling av underetasje kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 26.9.2023, med enkelte mindre endringer, som bl.a. soverom loftetasje, vaskerom og bod i underetasje er ikke bygget.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.5.2024 for endring av planløsning og bruksendring av to rom i loftetasje til soverom.
Det foreligger tegninger, datert 5.4.1982.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984 for nybygg bolig.

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

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		81		81	
SUM		**81**			
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod, Bod 2, Brakke	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert mars 2005, med kun mindre endringer, som bl.a. åpne boder er tettet.

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:

Grisehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		93		93	
Loftetasje		104		104	
Underetasje		93		93	
SUM		**290**			
SUM BRA	**290**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lager, Fjøs	
Loftetasje		Gang, Lager, Lager, Uinnredet loft	
Underetasje		Lagerrom, Lagerrom 2	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		180		180	
SUM		**180**			
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og eventuell lav takhøyde er ikke hensyntatt.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og eventuell lav takhøyde er ikke hensyntatt.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	290	87
Garasje/uthus	0	81
Grisehus	0	290
Låve	0	180
Stabbur	0	33
Uthus	0	23

Kommentar

Enebolig	S-rom er boder, garasje og teknisk rom. Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.
Garasje/uthus	Uthus er definert som S-rom.
Grisehus	Uthus er definert som S-rom.
Låve	Uthus er definert som S-rom.
Stabbur	Uthus er definert som S-rom.
Uthus	Uthus er definert som S-rom.

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Henrik Bhamra	Kunde
	Camilla Berntsen	Kunde
20.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Henrik Bhamra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	201	1		0	11332 m²	Aurskog-Høland kommune kartportal.	Eiet

Adresse

Killingmobakken 47, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Berntsen, Camilla 1/2
Bhamra Singh Linchausen, Henrik 1/2

Kommentar

Det er fremvist samtykke til deling av eiendommen, datert 30.5.2025.
Pr. d.d. er ikke eiendommen fradelt, oppgitt areal er for teig som er planlagt fradel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Nedre Killingmo er beliggende i et jordbruksområde ved Blakerveien på Finstadbru i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Privat minirenseanlegg for avløp på tomten.
Anleggseier, altså den til en hver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent tømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulering

Uregulert område.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Uthus befinner seg i gul støysone fra vei.
Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt, der teigen med gårdstun og bygninger er på ca. 11 daa, bestående av opparbeidet tun med plen, beplantning, parkering og deler er dyrket mark.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er omtalt i kommunedelplan for kulturmiljøer fra Aurskog-Høland.
Det anbefales at disse gjøres kjent og gjennomgås.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 800 000	2012	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	06.06.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	6	Nei
Kommunale opplysninger	06.06.2025	Sit.kart, planopplysnigner, fradeling, gebyrer	Gjennomgått	6	Nei
Dokumentasjon Elektro	06.06.2025	Samsvarserklæring og dokumentasjon fra 2015, 2021, 2024	Gjennomgått	10	Nei
Feie- og brannvesen	06.06.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	06.06.2025	Tegninger bolig, 2023. Tegninger garasje, 2005. Tegninger bolig, 1982.	Gjennomgått	13	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	06.06.2025	Ferdigattest, datert 21.5.2024. Midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	20.05.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XS5292

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

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260191
Addresse	Killingmobakken 47		
Postnr.	1930	Sted	AURSKOG
Selgers navn	Camilla Berntsen		
Selgers navn	Henrik Bhamra		
Selgers navn	Henrik Bhamra		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2012

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtid

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7870330 / 5

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad i utleieleilighet er pusset opp i 2015.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Toalett på begge bad er byttet av eier selv i henholdsvis 2022 og 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Oppussing med fliser, nytt dusjhørne og innredning. Utført av Bygg og import Norge As i 2015.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pusset opp kjøkken i hoveddel i 2015. Aarstad og Sønner. Ny vannledning inn i grisehus Concept VVS.Inntakskraner til vaskemaskiner i kjeller i hoveddel er byttet av Sveistrup, men fikk aldri faktura på jobben tilsendt.Dusjarmatur i brakke i grisehus er

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aarstad og sønner as./ Concept VVS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Minirenseanlegg.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fyringsforbud ble ilagt for hovedpipe en kort periode i 2023 da det var fjernet en ovn i kjeller, og ikke tettet innløpskikkelig. Dette er bragt i orden og fyringsforbud er opphevet.Det er installert ny stålpipe i Svinestallen i 2024.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvet på soverom i vest i 2. etg har skjevhet. Også synlig skjevhet i døren inn til soverommet

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Veranda/terrasse er bygget selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier har bygget selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se takst. Det er noe saltinnslag på gulvet i garasjen. Vi, selger, mener dette skyldes lagring av planter vinterstid, men takstmann har ført det opp i tilstandsrapporten. Takstmann har også påvist noe fukt ved borring av hull i kjellerstue

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er gravet opp og drenert rundt hele svinestallen. Gjort av Kjetil Gjersøyen i 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan fremlegges ved behov

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Satt inn større vinduer godkjent for oppholdsom/ soverom i kjeller i utleiedel. Eier har satt inn vinduer selv.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er gitt tillatelse til bruksending til rom med varig opphold

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid ikke utført, kun gitt tillatelser

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Aurskog Elektriske . Ingen anmerkninger.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen anmerkninger

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er gitt tillatelse til bruksendringer på loft mot øst, og garasje. Kan benyttes som rom til varig opphold. Detsamme gjelder kjeller under utleieleilighet, og garasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel over 2 etg.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er generasjonsbolig.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I garasjen som står på tunet, og i brakka som står inne i garasjen har det vært mus grunnet hønsehold. Inget høsehold der nå, og derfor inget problem nå.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjen under huset har en eldre, manuell carport. Den elektriske carporten i garasjen ute har defekt automatsik stopper dvs den går opp igjen om man ikke stopper den manuelt

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er gitt tillatelse til bruksendringer på loft mot øst, og garasje. Kan benyttes som rom til varig opphold. Detsamme gjelder kjeller under utleieleilighet og garasje

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Grisehuset har vært gjennom en massiv oppussing. Se tilstandsraport for hvilke endringer som er gjort

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Camilla Berntsen*

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilknyttet fylkeskommunal vei

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/

Matrikkelrapport MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3226 - AURSKOG-HØLAND
Gårdsnummer: 201
Bruksnummer: 28

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.06.2026 kl. 10:23
Produsert av: Irene Sether - 0221 Aurskog-Høland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	26.01.2026
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 201 / 28	11 197,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100276	BERNTSEN CAMILLA		KILLINGMOBAKKEN 47 1930 AURSKOG	1 / 2
Hjemmelshaver		020276	BHAMRA HENRIK SINGH L		KILLINGMOBAKKEN 47 1930 AURSKOG	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6647730	634411		11 197,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.01.2026	Tinglyst	26.01.2026	naviloli	26.01.2026
Oppmålingsforretning	25/05155				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3226 - 201/1	-11 197,4
Mottaker	3226 - 201/28	11 197,4
Berørt	3226 - 201/9	0
Berørt	3226 - 201/27	0
Berørt	3226 - 218/3	0
Berørt	3226 - 242/10	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Killingmobakken	3028	47			Grunnkrets	0102	Killingmo	Nei
						Stemmekrets:	6	AURSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
				6647735	634424	Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	23 185 431	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	23.06.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	85	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.06.2005
	Nord: 6647762 Øst: 634423	Bruksareal totalt:	85	Avløp:		Tatt i bruk:	23.06.2005
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	85	85	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	201/28

Bygningsnr: 150 140 749
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6647719 Øst: 634361
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen landbruksbygning
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	201/28

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0221-0102-024	GRISEHUS, KILLINGMO NEDRE, AURSKOG

Bygningsnr: 150 140 765
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6647736 Øst: 634370
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen landbruksbygning
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	201/28

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0221-0102-022	VEDSKJUL, KILLINGMO NEDRE, AURSKOG

Bygningsnr: 150 140 773
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6647728 Øst: 634383
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	201/28

Bygningsnr: 150 140 803
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6647735 Øst: 634425
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Våningshus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	180	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	400	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	400	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	92	0	92	0	0	0
H01	1	145	0	145	0	0	0
K01	0	163	0	163	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3028 Killingmobakken 47	H0101	Bolig	400	5	Kjøkken	2	4	201/28

Bygningsnr:	150 140 803			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	10	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	08.03.2024
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	08.03.2024
	Nord: 6647728	Øst:	634422	Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	10	0	10	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	10	0		0	0	201/28

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	020276	BHAMRA HENRIK SINGH L		KILLINGMOBAKKEN 47 1930 AURSKOG

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	150 140 757			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6647767	Øst:	634401	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Annen landbruksbygning			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske			Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	201/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0221-0102-023	STABBUR, KILLINGMO NEDRE, AURSKOG

Bygningsnr: 150 140 781
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6647762 Øst: 634420
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Våningshus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

						Datoer
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1			
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1			Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	0	Avløp:				Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei			Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:						Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0					Bygning revet/brent:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	0	0		0	0	201/1

SEFRAK-minne

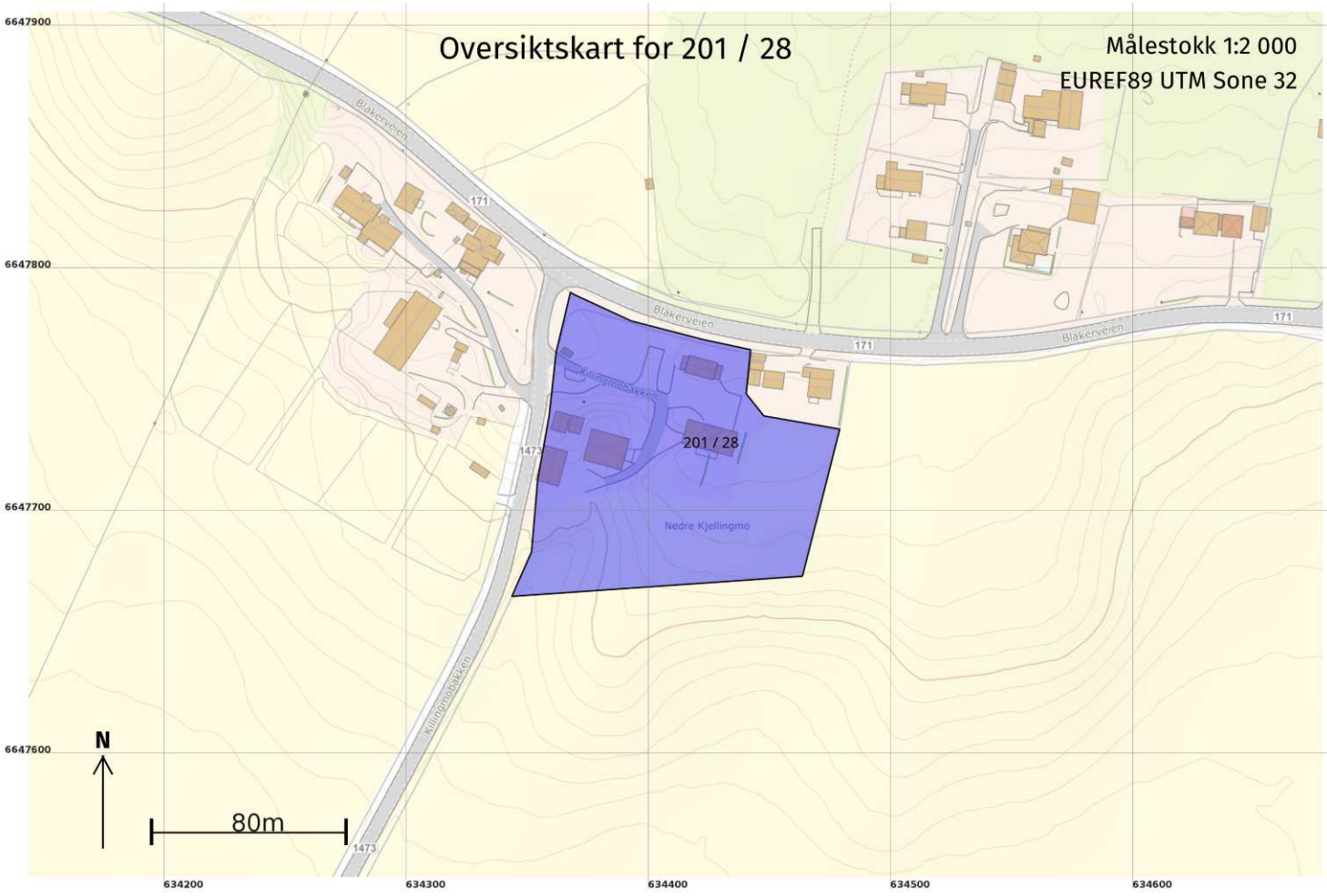
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

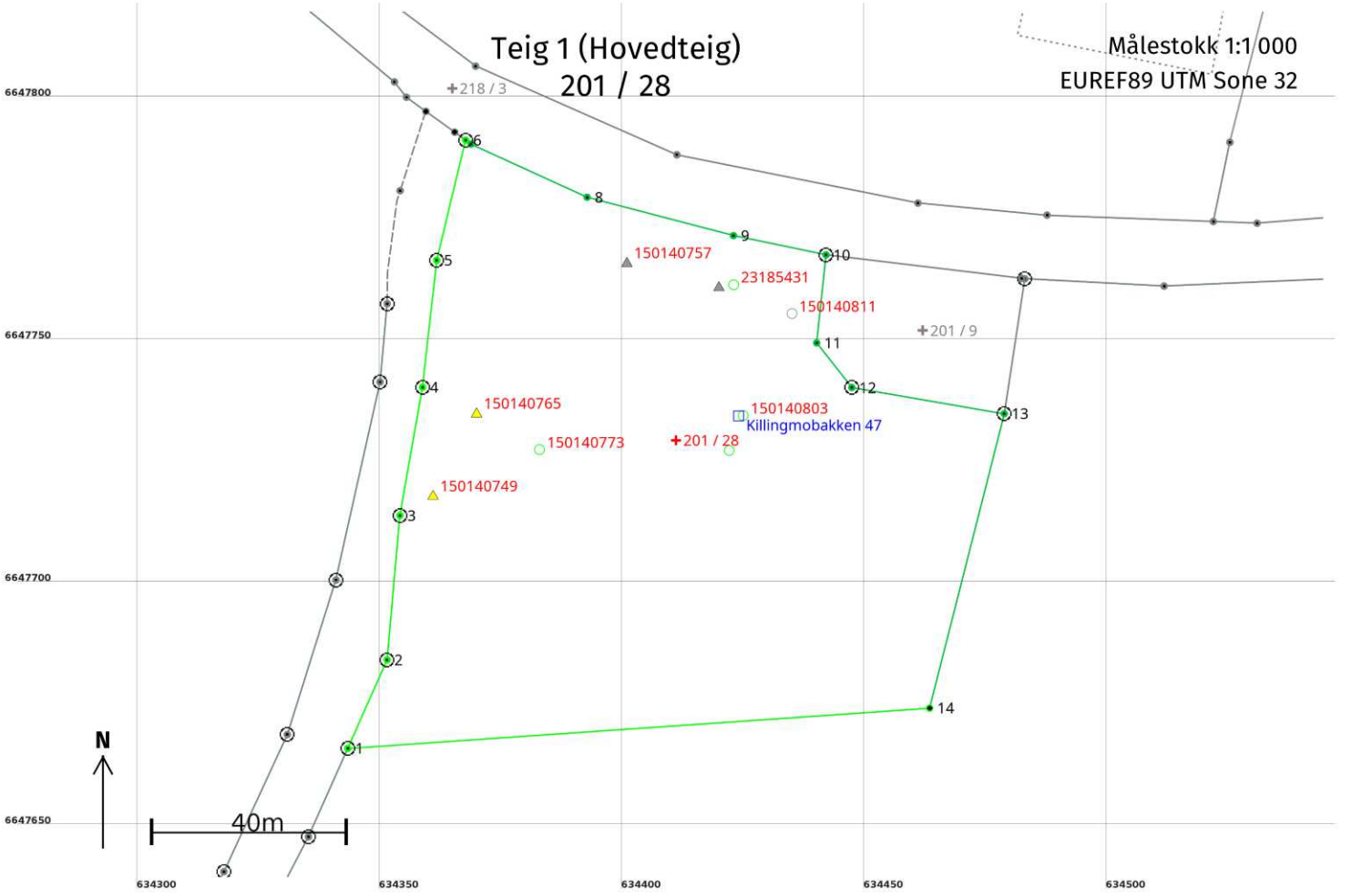
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0221-0102-021	BOLIGHUS, HUSMANNSPLASS, KILLINGMO NEDRE, AURSKOG

Bygningsnr:	150 140 811		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6647756	Øst: 634435	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	201/1


Oversiktskart for 201 / 28
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Blakerveien
171
Blakerveien
171
Blakerveien
171
Kjellingmobakken
1473
201 / 28
Nedre Kjellingmo
Kjellingmobakken
1473
N
80m
6647900
6647800
6647700
6647600
634200
634300
634400
634500
634600


Teig 1 (Hovedteig)
201 / 28
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
+218 / 3
+201 / 9
+201 / 28
150140757
23185431
150140811
150140765
150140803
Killingmobakken 47
150140773
150140749
1
2
3
4
5
6
8
9
10
11
12
13
14
N
40m
6647800
6647750
6647700
6647650
634300
634350
634400
634450
634500

Areal og koordinater

Areal: 11 197,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6647730 **Øst:** 634411

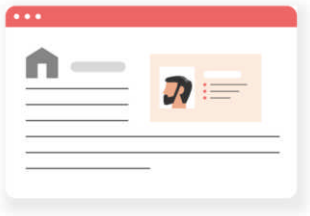
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6647666,49	634343,44	Jord 19,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6647684,73	634351,55	 29,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	6647714,46	634354,20	 26,81	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	6647740,86	634358,88	 26,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6647767,01	634361,79	 25,44	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6647791,74	634367,75	 1,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6647790,93	634368,86	 26,31	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	6647779,99	634392,79	 31,20	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	6647772,09	634422,97	 19,49	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
10	6647768,13	634442,05	 18,23	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	6647750,00	634440,12	 11,72	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
12	6647740,80	634447,38	 31,88	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
13	6647735,41	634478,80	 62,56	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6647674,78	634463,41	120,25	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	EZL4645
Matrikkel:	3226-201/28/0/0
Bruksenhet:	H0101
Andelsnr:	0





Hjemmelshavere:
Camilla Berntsen,Henrik Bhamra

Adresse:
Killingmobakken 47,
1930 AURSKOG

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

29.05.2026

Eiendom
3226-201/28/0
Adresse
Killingmobakken 47 1930 Aurskog

Dato siste feiing
18.01.2023 – to av tre løp feiet – ett løp Killingmo N.-Veslebygning benyttes ikke

Dato siste tilsyn:
18.01.2023 – med avvik – dokumentasjon for avviket er lukket 24.01.2023

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

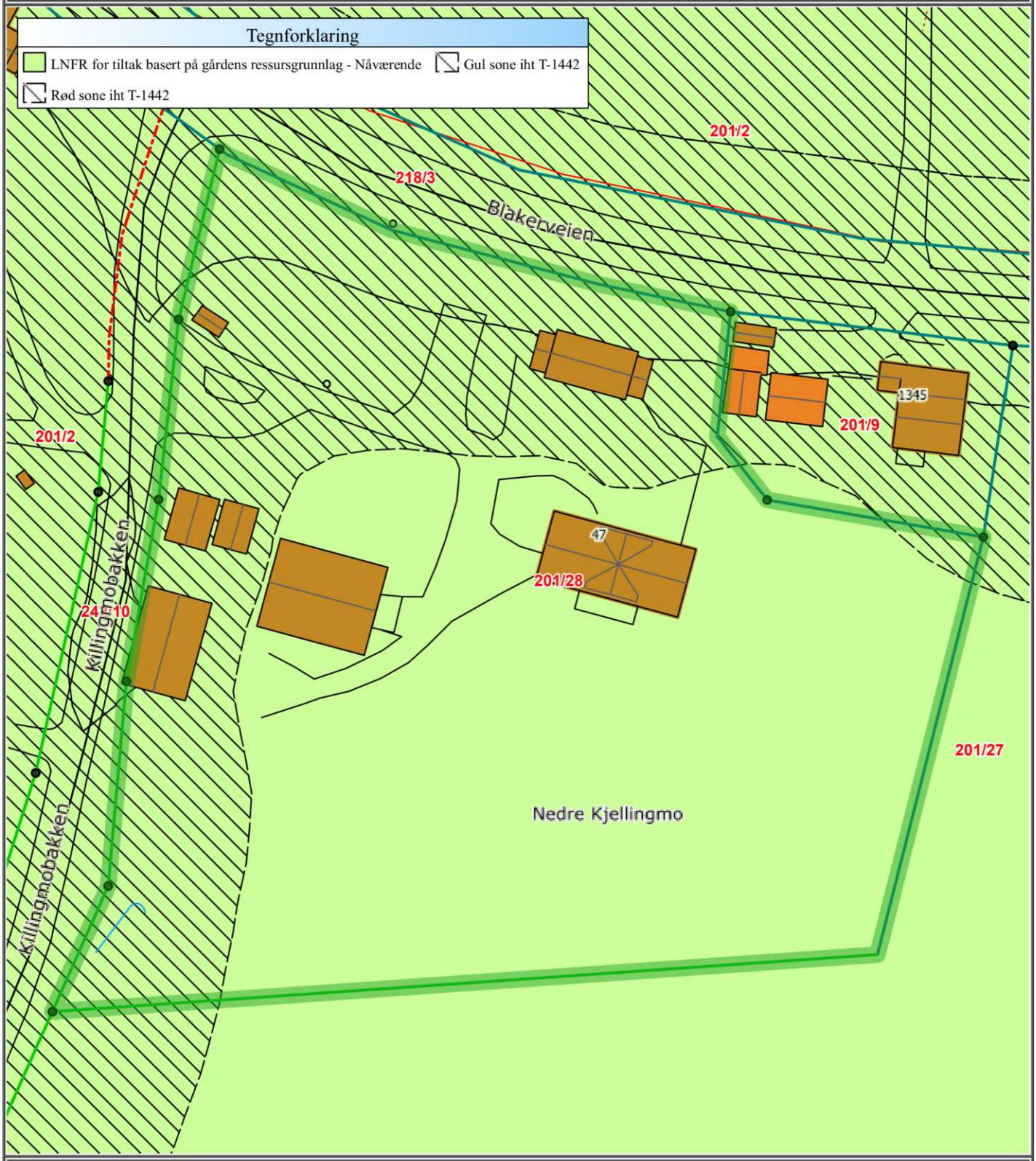
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:				

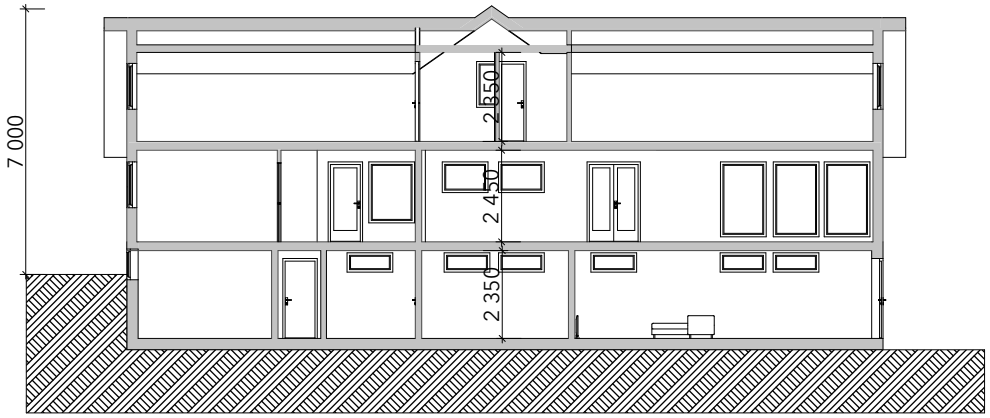
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

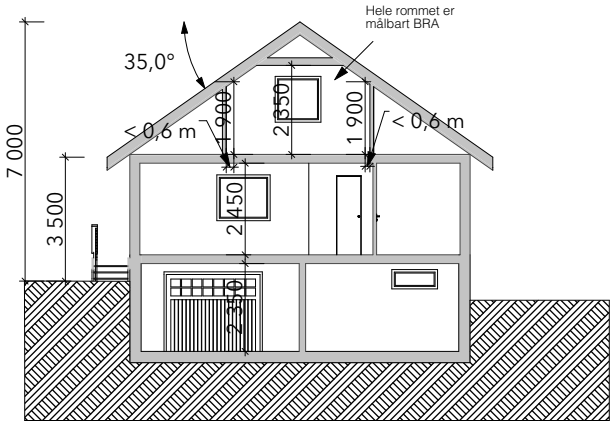
Dato: 27/5-2026 Sign:

Målestokk 1:800



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





NOTATER

Snittegninger er basert på eksisterende byggetegninger og er ikke nøyaktig målt

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

PROSJEKT
Killingmobakken 47
1930 Aurskog
Aurskog-Høland kommune

GNR./BNR.
201/1

FASE
Søknad

TEGNING
Snitt A og B - Ferdigattest

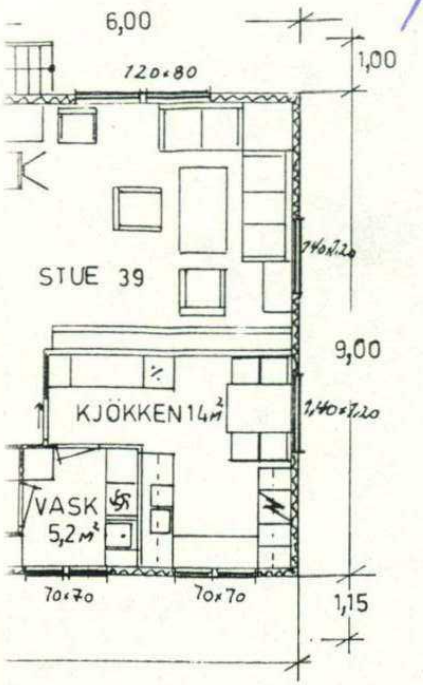
NR.
T30-3

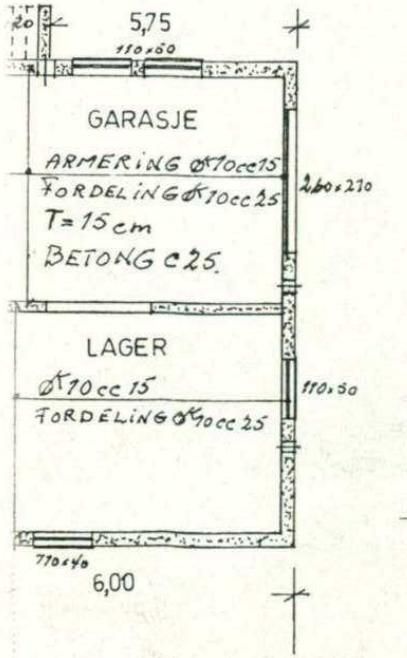
DATO.
26.09.2023

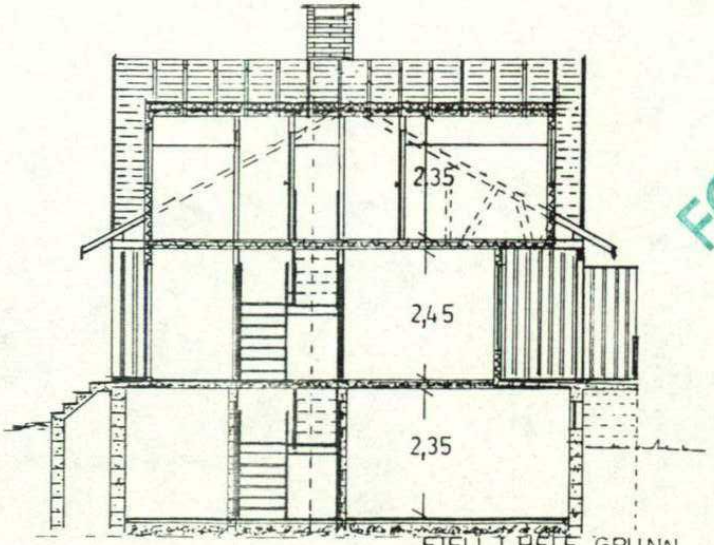
MÅLESTOKK
1:100 (A3)

KLØVER
din byggrådgiver

Aurskog Sparebank
FOTOKOPI

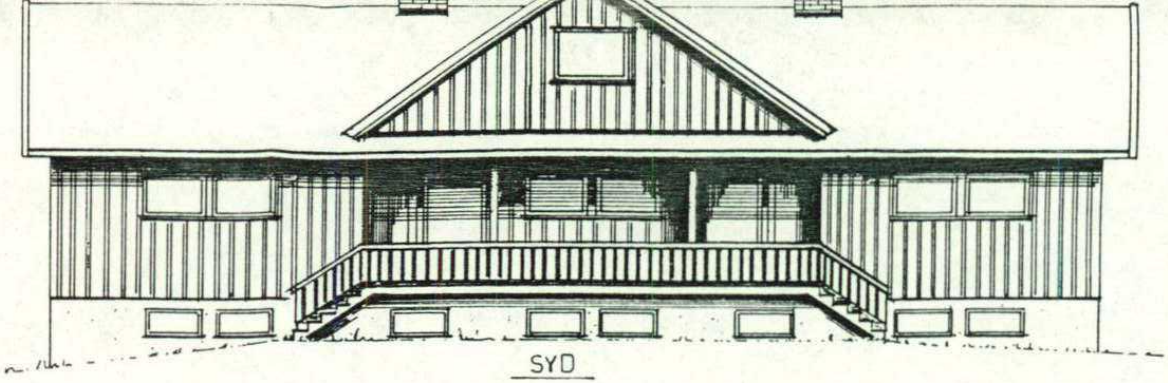




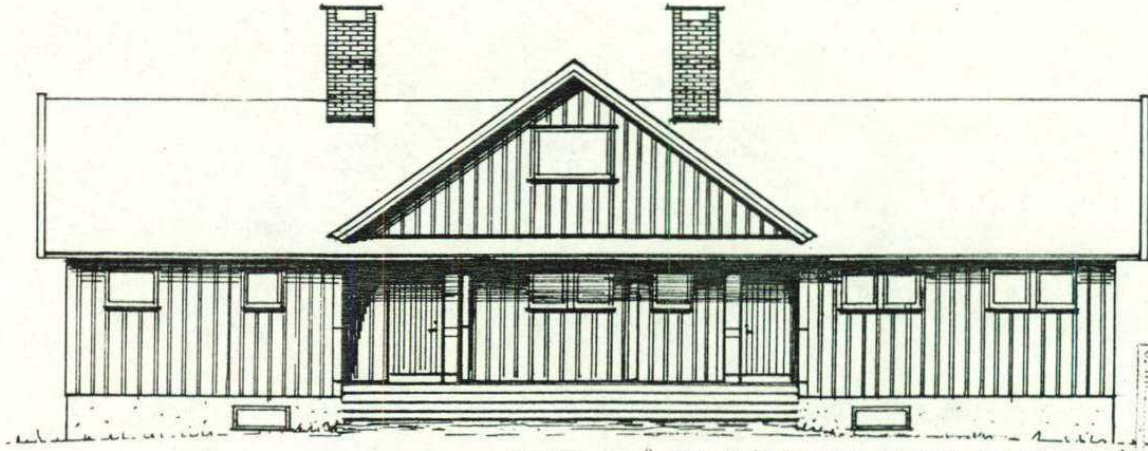


SNITT

HOVDTAK 28° MIDTBYGG 35° TAKFALL



SYD



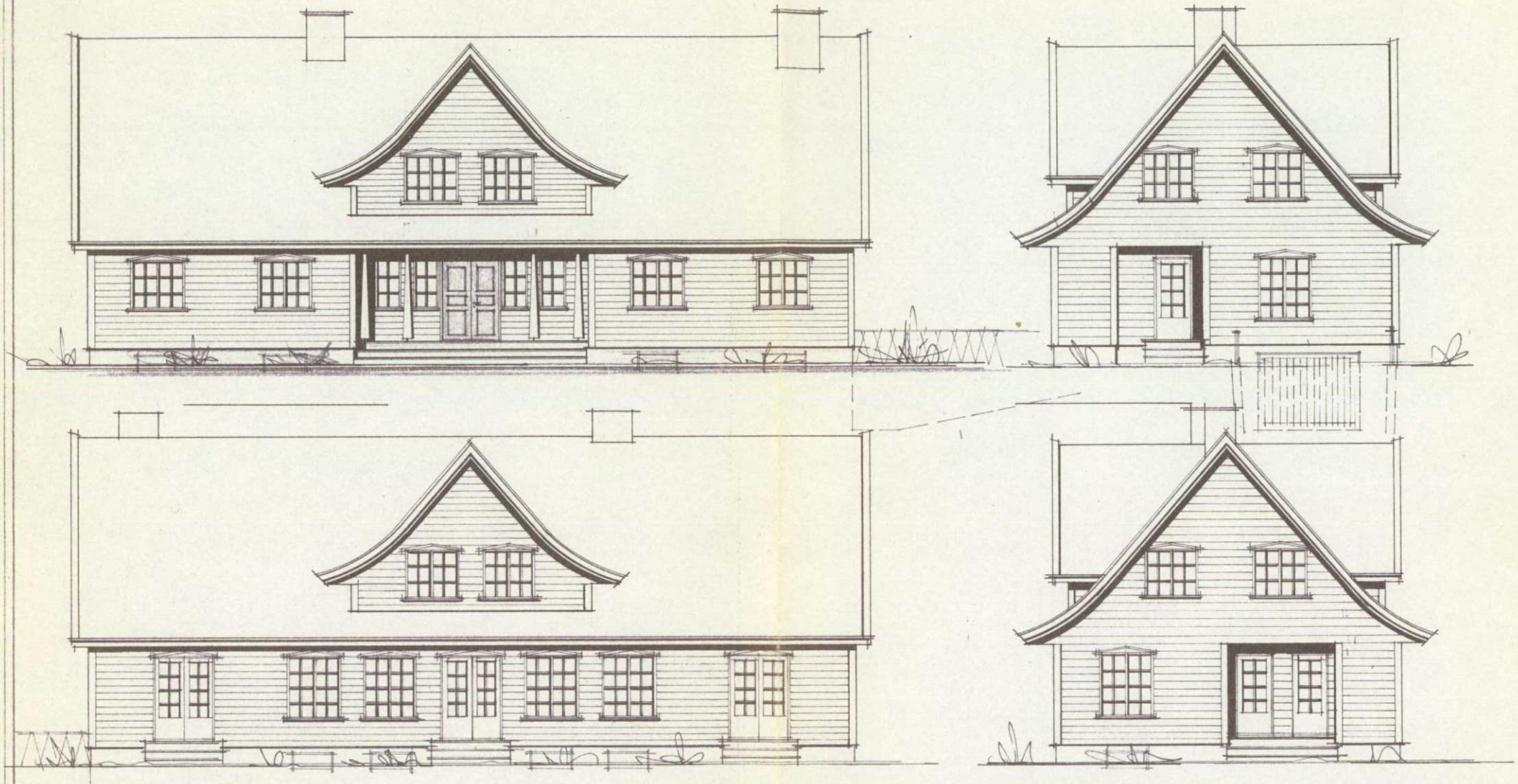
NORD

TEGNINGEN GODKJENT for BV
STATENS LANDBRUKSBANK
Tegningen godkjent 19.7.82 la

STATENS LANDBRUKSBANK
S. HR.
11. AUG. 1982

FOTOKOPI

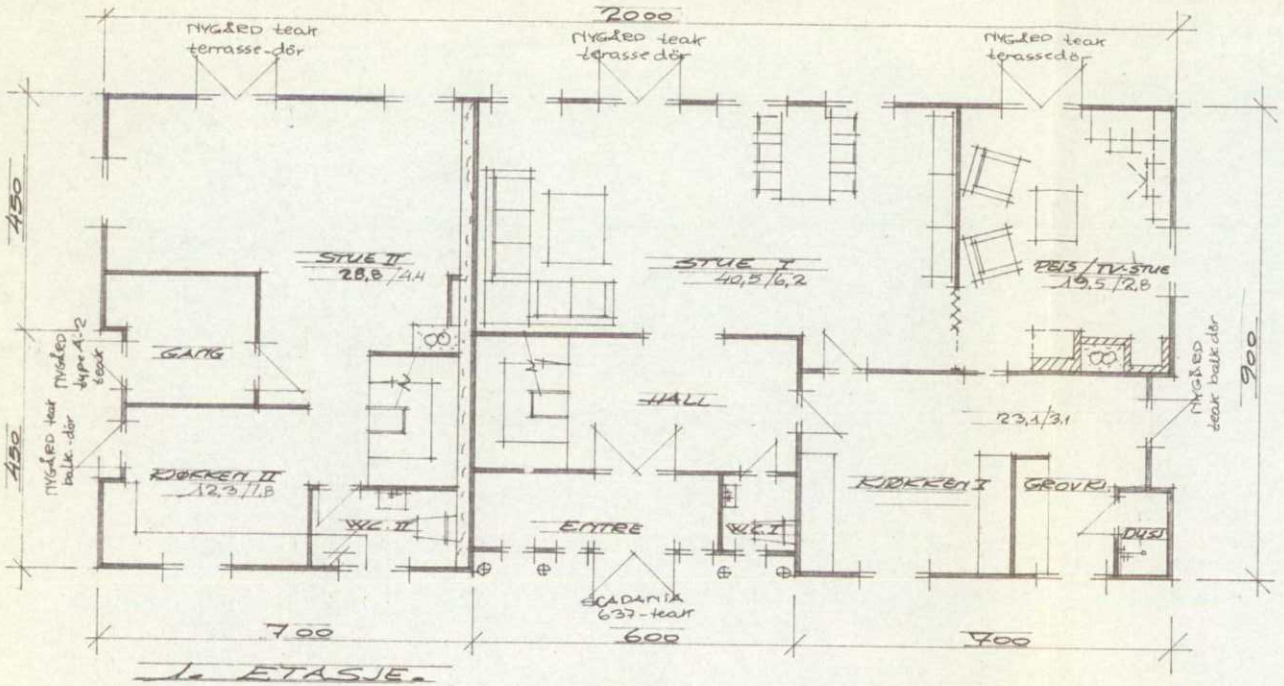
LEIEAREAL HOVEDLEILIGHET 100,8 M²			
—"— KÅRLEILIGHET 54,9 M²			
RETTET 8-6-82. OG 16-7-82 2 ETG.			
VÅNINGSHUS MED KÅRBOLIG FOR	Målestokk	Tegn. 1	5-4-82.
NILS E. KILLINGMOE GNR.201 BNR.1	1:100	Trac.	
AURSKOG HÖLAND 1932 FINSTADBRU.		Kfr.	
PLANER, SNITT OG FASADER	Erstatning for:		
	TEGNET AV KNUT ROEN BYGGMESTER.		
	Erstattet av:		



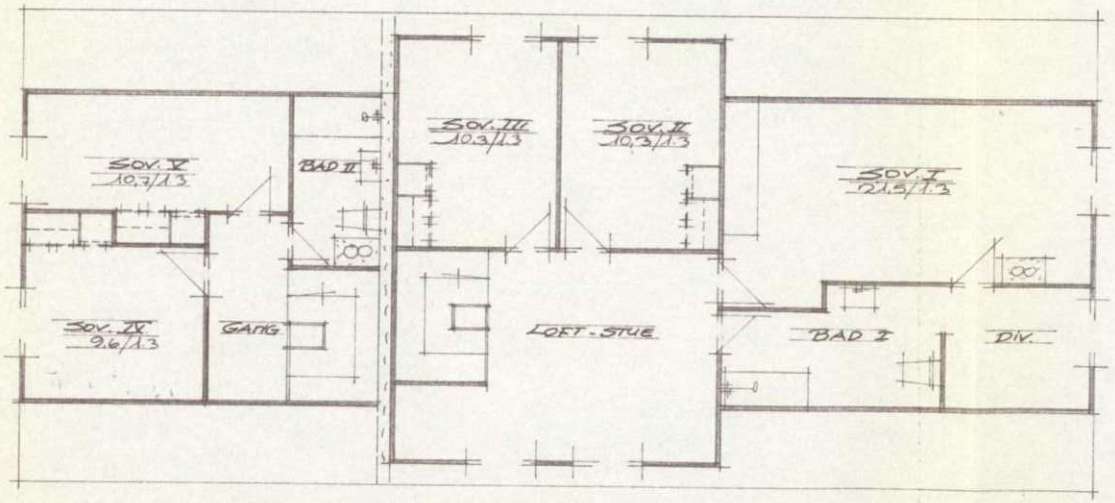
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND.....
30./8.....19.79 Sak Nr. 323 / 79

Byggets art: VÅNINGSHUS m/ KÅRLEILIGHET		Mål: 1:100	Dato: 12.6.79
Byggherre: ASLAUG & ODD KILLINGMOE		Tegn. av: R	Rev.: 28.6.79
VALLAND HUS	Byggeplassadresse: „NEDRE KILLINGMO GÅRD" FINSTADBRU	Kontr. av:	
		Sak. nr.:	
	Gnr. 201 Bnr. 1	Tegn. nr.:	
	FASADER	Gr.fl.:	

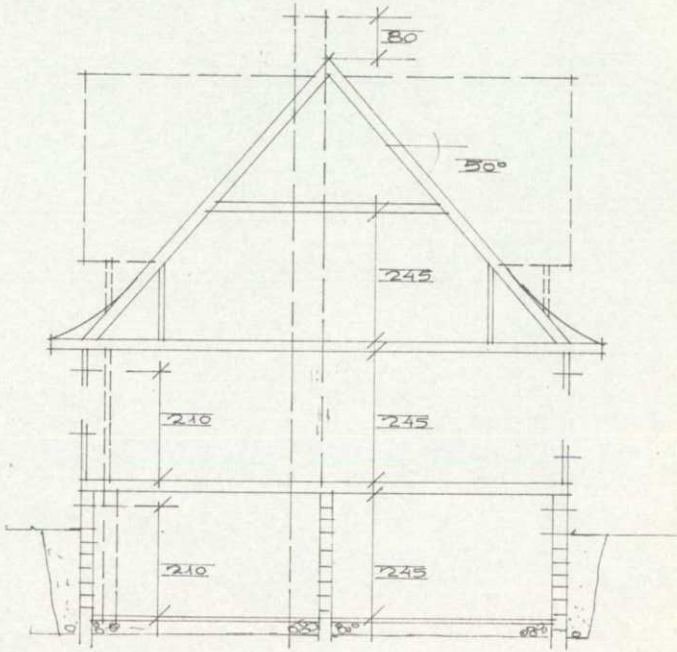
Denne tegning er VALLAND HUS' eiendom og må ikke benyttes eller kopieres av andre eller forevises til konkurrerende firmaer uten vårt samtykke.



1. ETASJE.



LOFT.



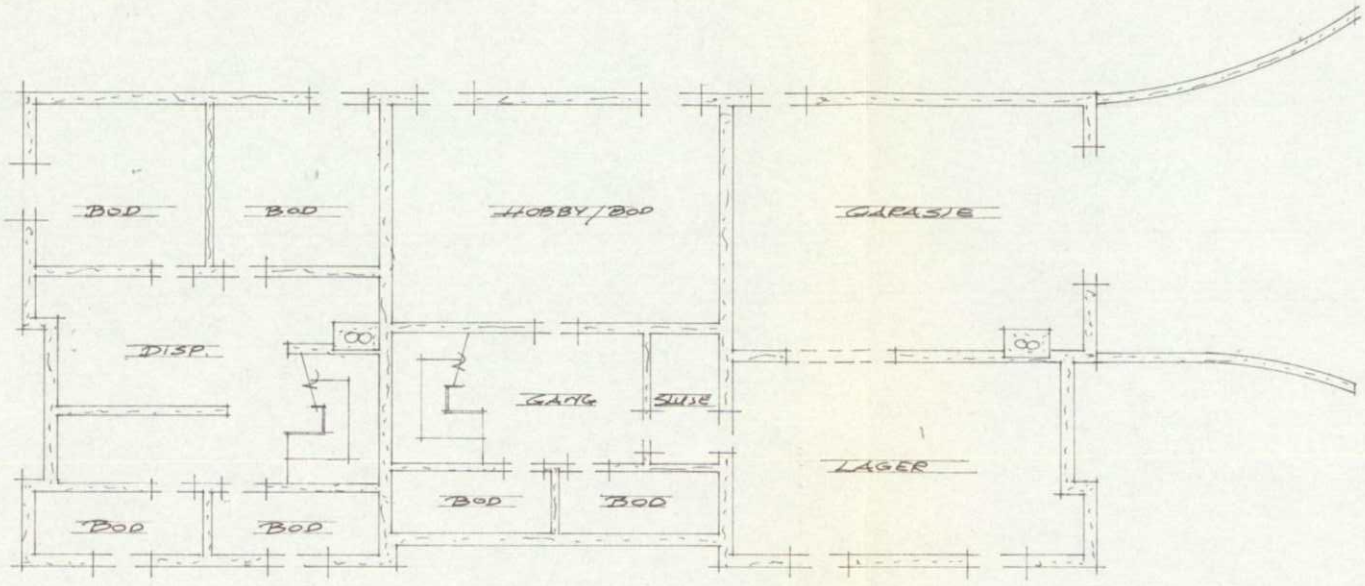
SNITT.

* ALLE VINDUER ER SPESIAL-LAGET m/2 FELT SIDEHENGSLET m/ TRIPPELGLASS. LØSE SMÅ-RUTETE VINDUSRAMER LEVERES TIL ALLE VINDUER OG GLASS-DØRER (utv.)
* UTV. KLEDNING ER VESTLANDSKLEDN.
* LISTING RUNDT VINDUER ER SPESIELL SOM TEGN. AV TRE.

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
30./8. 19 79 Sak Nr. 323/79

Byggets art: VÅNINGSHUS m/ KÅRLEILIGHET		Mål: 1:100	Dato: 12/6-79
Byggherre: ASLAUG & ODD KILLINGMOE		Tegn. av:	Rev.: 28.6.79
VALLAND HUS	Byggeplassadresse: „NEDRE KILLINGMO GÅRD" FINSTADBRU	Kontr. av:	
		Sak. nr.:	
	Gnr. 201 Bnr. 1	Tegn. nr.:	
	PLANER	Gr.fl.: 180 m²	

Denne tegning er VALLAND HUS' eiendom og må ikke benyttes eller kopieres av andre eller forevises til konkurrerende firmaer uten vårt samtykke.

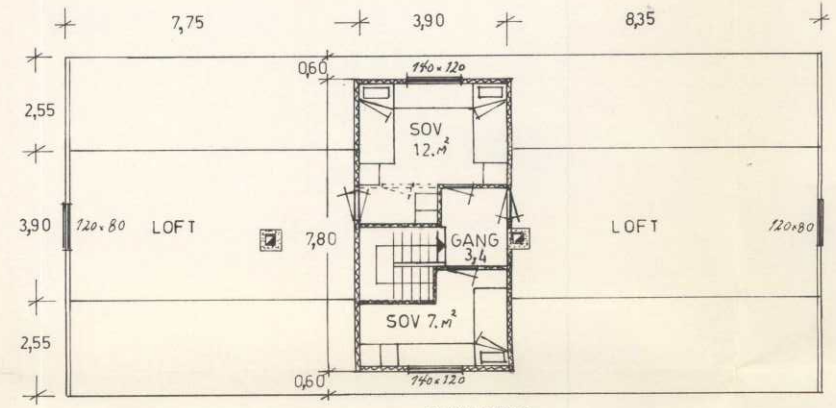


KJELLER

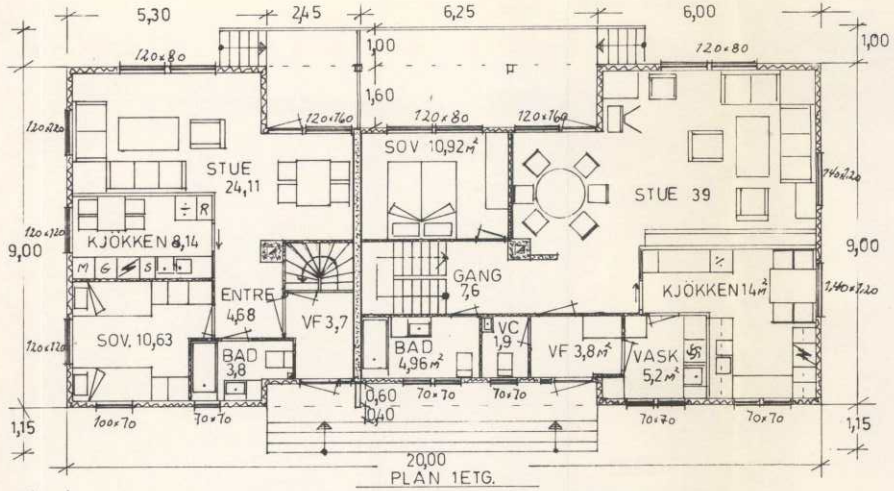
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND.....
30/8.....19.79 Sak Nr. 323/79

Byggets art: VÅNINGSHUS m/ KÅRLEILIGHET		Mål: 1:100	Dato: 28.6.79
Byggherre: ASLAUG & ODD KILLINGMOE		Tegn. av:	Rev.:
VALLAND HUS	Byggeplassadresse: „NEDRE KILLINGMO GÅRD" FINSTADBRU	Kontr. av:	
		Sak. nr.:	
	Gnr. 201 Bnr. 1	Tegn. nr.:	
	KJELLERPLAN	Gr.fl.:	

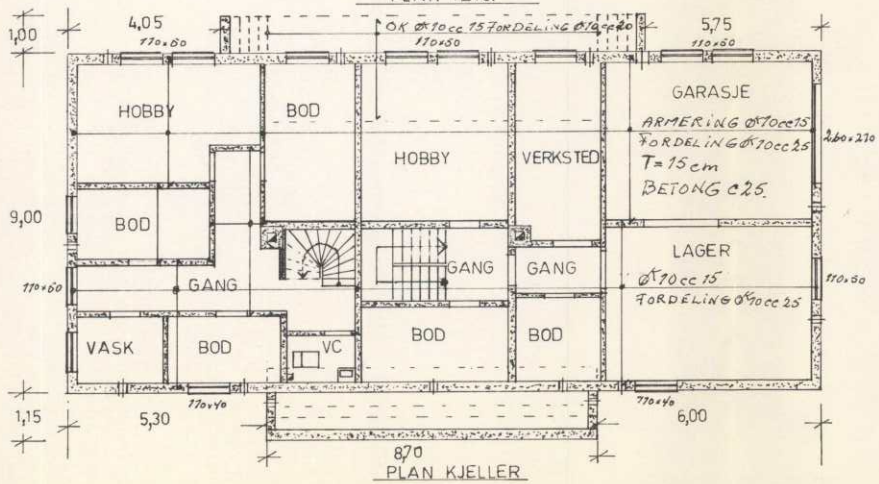
Denne tegning er VALLAND HUS' eiendom og må ikke benyttes eller kopieres av andre eller forevises til konkurrerende firmaer uten vårt samtykke.



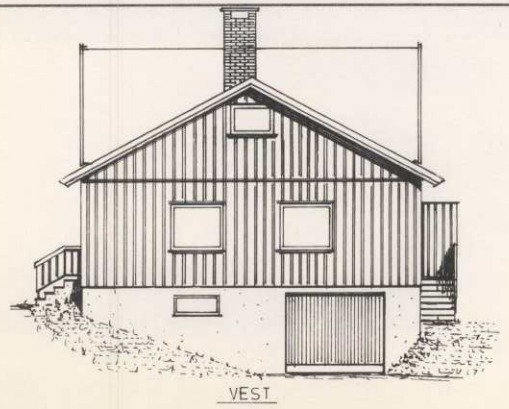
PLAN 2ETG.



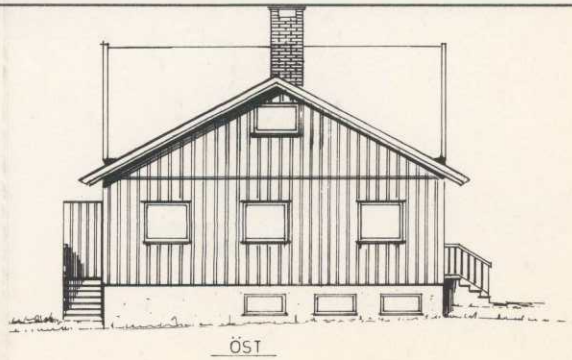
PLAN 1ETG.



PLAN KJELLER



VEST



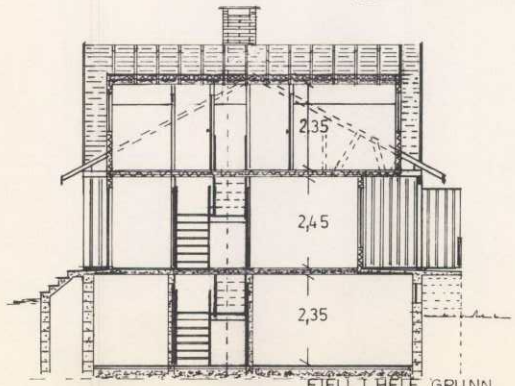
ØST



SYD



NORD



SNITT

HOVDTAK 28° MIDTBYGG 35° TAKFALL

LEIEAREAL HOVEDLEILIGHET 100,8 M²

—"— KÅRLEILIGHET 54,9 M²

RETTET 8-6-82. OG 16-7-82 2ETG.

VÅNINGSHUS MED KÅRBOLIG FOR	Målestokk	Tegn. 1	5-4-82.
NILS E. KILLINGMOE GNR.201 BNR.1	1:100	Trac.	
AURSKOG HØLAND 1932 FINSTADBRU.		Kfr.	
PLANER, SNITT OG FASADER	Erstatning for:		
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I AURSKOG-HØLAND 4/10-82 Sak Nr. 224/82	TEGNET AV KNUT ROEN BYGGMESTER.		
	Erstattet av:		

A.S Tenkopi A2

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
"Killingmo nedre", 1932 Finstadbru			201	1
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	bolig	27.9.-82	4.10.-82	274/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Nils-Einar Killingmoe		1932 Finstadbru		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Knut Roen		2622 GAusa		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Mangler:

Innvendig:
- noe listing
- lufting over tak fra wc
- gjennomføring for mekanisk avtrekk på kjøkken
- himling på terrasse
- vegg ved kjellernedgang uferdig
- noen skillevegger i kjeller
- garasje uferdig

Utvendig:
- takstein inkl. trinn
- pussing grunnmur
- listing rundt inngangsdør
- gjennomføring 2 stk piper
- takvannsnedløp

Arbeidet må være utført innen: 3 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
1940 Bjørkelangen	23.5.-84	

Underskrift

Ragnar Sund/Byggekontrollør

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Aurskog-Høland kommune

Forvaltning

KLØVER RÅDGIVNING AS
Postboks 3
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.05.2024
	24/01149-11	Hanne Beate Holmbro	

201/1 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 08.03.2024. Endringstillatelse er gitt 15.05.2024.

Søknad om ferdigattest er mottatt 14.05.2024.
Søknad komplett 21.05.2024.

Gjelder: Tilbygg til bolig, endring av planløsning og bruksendring av to rom i andre etasje til soverom
Gnr/bnr: 201/1
Byggested: Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG
Plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 25.03.2019

Ansvarlig søker: Kløver rådgivning AS
Tiltakshaver/selbygger: Henrik Bhamra

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 14.05.2024, og egenerklæring for selvbygger er mottatt 21.05.2024. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

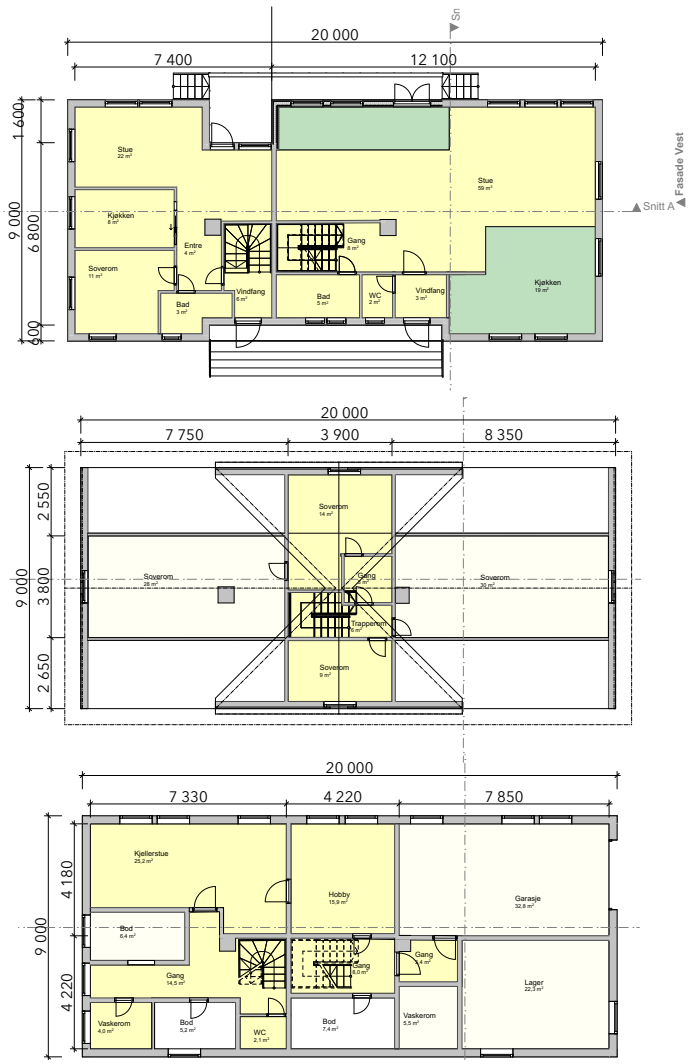
Kjetil Hauger
enhetsleder

Hanne Beate Holmbro
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Henrik Singh Linchausen Bhamra, Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG



NOTATER

Vesentlig endringer

Eksisterende hoveddel

Areal søkes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

PROSJEKT
Killingmobakken 47
1930 Aurskog
Aurskog-Høland kommune

GNR./BNR.
201/1

TEGNING
Søknadstegninger endring gitt tillatelse

NR.
T20-3

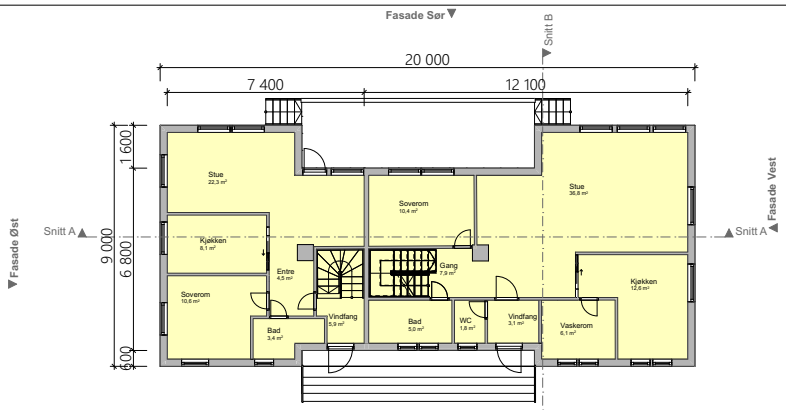
MÅLESTOKK
1:100 (A3)

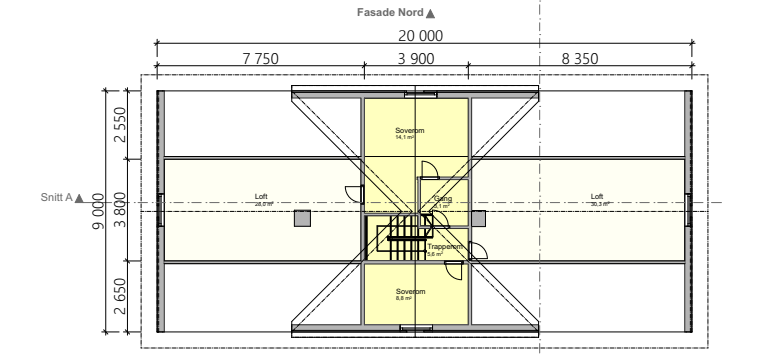
DATO.
26.09.2023

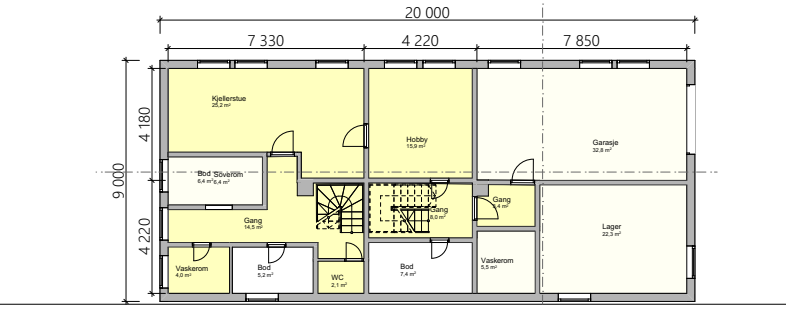
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER RÅDGIVNING
vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen







NOTATER

Plantegninger er basert på eksisterende byggetegninger og er ikke nøyaktig målt

BRA fra søknadstegninger:

BRA kjeller: 163 m²
BRA 1. etasje: 145 m²
BRA 2. etasje: 92 m²

BRA totalt: 400 m²

Eksisterende hoveddel

Areal søkes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

PROSJEKT
Killingmobakken 47
1930 Aurskog
Aurskog-Høland kommune

GNR./BNR.
201/1

TEGNING
Plantegninger eksisterende

NR.

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
26.09.2023

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER RÅDGIVNING
vi tar muligheter på alvor
Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

Aurskog-Høland kommune

den romslige kommunen



Vedlegg til

Kommuneplan

Aurskog-Høland kommune

2018 - 2028

Innhold

1. Innspill til samfunnsdelen 4
2. Innspill til arealdelen 6
   - 2.1. Ikke knyttet til et enkelt lokalsamfunn 6
   - 2.2. Bjørkelangen 8
   - 2.3. Aursmoen 11
   - 2.4. Løken 16
   - 2.5. Hemnes 18
   - 2.6. Setskog 20
3. Konsekvensutredninger 21
   - 3.1. Landbruk 21
4. Kulturminner 24
   - 4.1. Fornminner 24
   - 4.2. Nyere tids kulturminner 24
5. Naturverdier 27
6. Friluftsliv og rekreasjon 28
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) 29
   - 7.1 Ros analyse for naturfarer 29
   - 7.2. Kvikkleire, flom og skred 37
   - 7.3. Støy 39
   - 7.4. Trafikksikkerhet 39
   - 7.3.3 Kollektivdekning og transport 26
8. Rammeplan for avkjørsler 40

1. Innkomne innspill til samfunnsdelen

Liste over høringssvar til samfunnsdelen med rådmannens vurderinger.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus Fylkes-kommune	Helseutfordringer	Forventer at kommunen utarbeider en egen oversikt over helseutfordringene i kommunen i samsvar med folkehelselovens krav.	Oversikten må utarbeides i sammenheng med sektorplan for Helse og rehabilitering samt rullering av Kommunedel-planen for folkehelse. Dette vil framkomme av forslag til plan-strategi for nye Aurskog-Høland kommune.
Eidskog kommune	Generell uttalelse	Økt bosetting, satsing på næring og vurderinger knyttet til LNF er positivt.	Tas til orientering.
Mattilsynet	Ny drikkevanns-forskrift	Viktigheten av at hensynet til drikkevann og drikkevanns-forsyning omhandles i kommuneplanen.	Ansees ivaretatt i underlig-gende planer og strategier.
Ruter AS	Nye boligområder og fortetting	Positive til delmål om å legge nye boligfelt i tilknytting til eksisterende kollektivtilbud.	Tas til orientering.
Arbeids-gruppa for kulturminne-planen	Bevaring av kulturminner	1. Forslag til endringer i tekst om kulturminner s. 15 for å understreke betydningen av kompetanse om og bevaring av kulturminner. 2. Ny tekst om kulturminner i samfunnsdelen.	1. Foreslås tatt inn. 2. Innspillet tas med under utarbeidelsen av underliggende planer.
Aurskog historielag	Utbygging på Aursmoen, kultur som samfunnsbærer og kulturminneplanen	1. Gode intensjoner om kultur som samfunnsbærer i planen. Må konkretiseres. 2. Viktig å se kulturminner i sammenheng med areal-planen.	1. Konkretisering vil skje i underliggende planer. 2.Kulturminner ivaretas i areal-delen. Sammenhengen tydelig-gjøres i kommunedelplan for kulturminner.
Søndre Høland menighetsråd	Kirkens rolle i samfunnsutviklingen	Videreutvikle samarbeidet kommune – kirkelig fellesråd – frivillighet. Styrke og synlig-gjøre kirkens rolle som aktiv bidragsyter i lokalsamfunnet.	Innspillet tas med i utarbeid-elsen av underliggende planer samt frivillighetsmeldingen.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Ungdoms-rådet	Barn og unges syn på kommuneplanfor-slaget	1. Nei til felles ungdomsskole. 2. Mer kollektivtrafikk. Fokus innad i kommunen, men også innover til Lillestrøm og Oslo. 3. Trafikksikkerheten tilsvarer ikke mengden tung og farlig trafikk. 4. Høyblokker: Ikke for høyt, men støtter at det bygges blokker. 5. 41,66 prosent vil ha bykom-mune, resten vil beholde landsbyen. 6. Aurskog-Høland er en trygg kommune å bo i. 7. Mye fritidstilbud, men ønskelig med mer mangfold. 8. Modernisering av kom-munen ønskes, samtidig som man beholder bygdesjela.	1. Beslutningen om ungdoms-skole tas i forbindelse med mulighetsstudiet for Aursmoen skole. 2. Kommunen har løpende dialog med Ruter AS om kollektivtilbudet. 3. Innspillet tas med i rullering-en av kommunedelplan for trafikksikkerhet. 4. Ansees for å være i tråd med kommuneplanen. 5. Kommuneplanen legger opp til en blanding av tettstedsbe-byggelse og grendesamfunn. 6. Kommuneplanen legger vekt på utvikling av trygge lokalsam-funn. 7. Ansees ivaretatt. Innspillet tas med i underliggende planer. 8. Ansees for å være i tråd med kommuneplanen.
Løken arbeider-forening	Idrett, omsorg og psykisk helse	1. Lavterskeltilbud i form av idrettslagene må prioriteres. 2. Fokus må flyttes fra institus-jonalisert omsorg til hjemme-omsorg. 3. Psykisk helse bør fremheves.	1. Må vurderes under rullering av sektorplan for Teknisk drift og kultur. 2 og 3. Må vurderes under rullering av sektorplan for Helse og rehabilitering.

2. Innkomne innspill til arealdelen

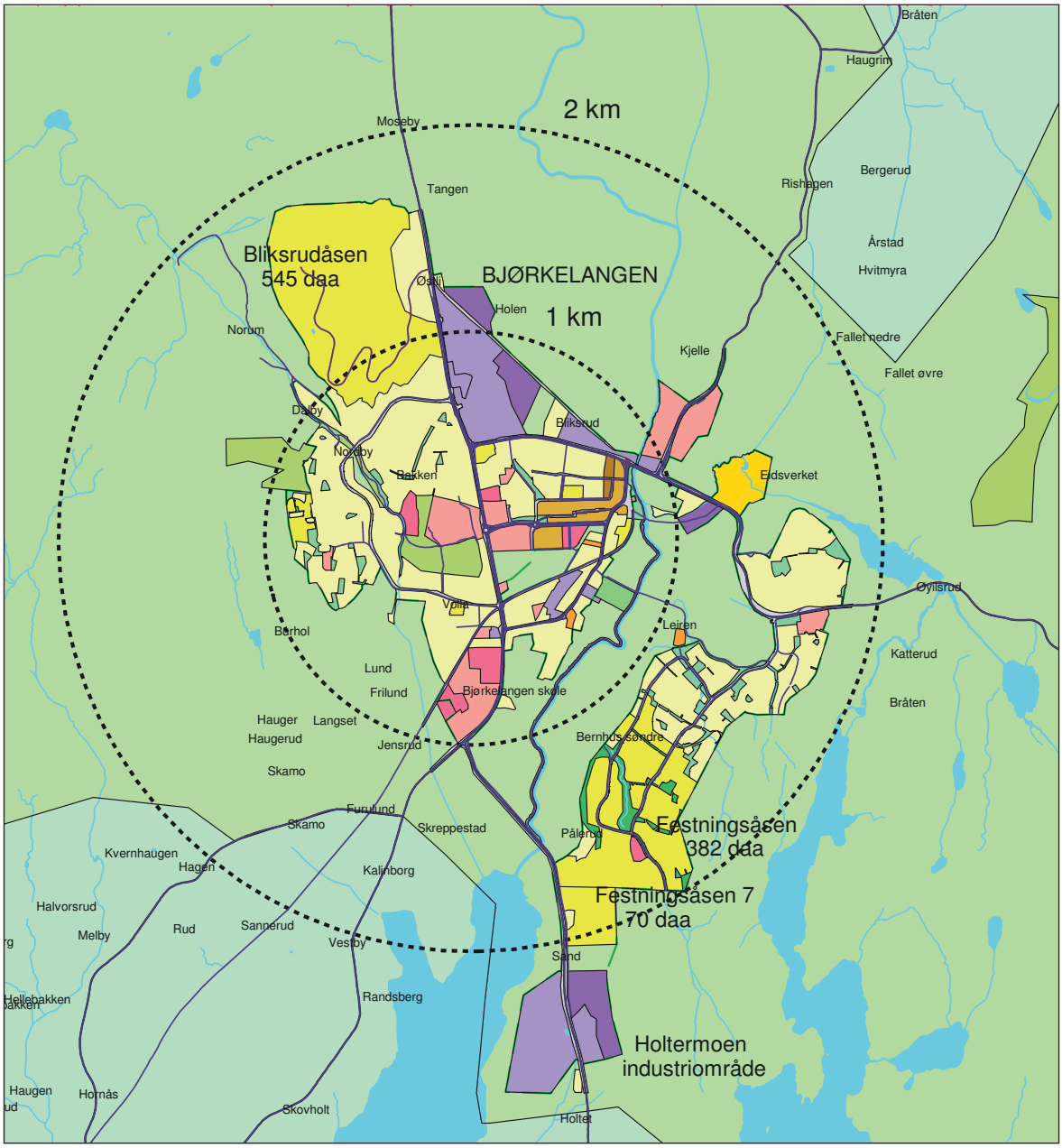
Liste over høringssvar til arealdelen med rådmannens vurderinger. Høringssvar som omhandler flere lokalsamfunn er omtalt under hvert lokalsamfunn som omtales.

2.1. Ikke knyttet til et enkelt lokalsamfunn

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus Fylkes-kommune	Hensynssoner kulturminner	Anbefaler at kommunen utarbeider generelle bestemmelser for kulturminner for både det prioriterte vekstområdet og områdene utenfor, og at delområder vurdert til å ha kulturminneverdi i kulturminneplanen avsettes som hensynssone c) bevaring av kulturmiljø (H570) i plankartet og at det knyttes retningslinjer til hensynssonene.	Forslag til bestemmelser og hensynssoner vil utarbeides i forbindelse med rullering av Kommunedelplan for kulturminner, og innarbeides i kommuneplanen ved revidering.
NVE	Innsigelser	Innsigelse pga. manglende vurdering av naturfarer i konsekvensutredningen og planbestemmelser uten utredningskrav om ras- og flomfare.	Viser til drøfting i saksframlegget.
FNF Akershus	Friluftsliv, folkehelse og biologisk mangfold	Savner henvisning til flere nasjonale og regionale føringer. Anbefaler implementering av friluftslivssatsing. Ber om drift og skjøtsel som fremmer folkehelse og biologisk mangfold. Konsekvensutredningen for arealinnspillene er noe uklar.	Tas med under utarbeidelsen av underliggende planer.
ROAF	Retningslinjer for avfallsløsninger	Retningslinjene for avfallsløsninger som ble sendt kommunene 28.11.2017 med saksnummer 17/00957 med tabell som viser modell for anbefaling av type innsamlingsløsning og antall boenheter samt krav om en renovasjonsteknisk plan må ivaretas i kommuneplanen og skrives inn i kapittel 1 i planbestemmelsene.	Ansees ivaretatt i underliggende planer.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
NRBR	Samfunnssikkerhet og beredskap	1. Presisere framkommelighet for utrykningskjøretøy under transportrelaterte tiltak som hviler på kommunen. 2. Befolkningsvekst og høyere bygg krever økt/endret beredskapsstyrke.	1. Foreslås tatt inn. 2. Kommunens avtale med NRBR må endres i henhold til vedtatte reguleringsplaner og krav til beredskapsstyrke.
Hafslund nett	Hensynssoner og planbestemmelser	1. Hensynssone for kraftledninger. 2. Nye planbestemmelser om høyspentanlegg. 3. Nye planbestemmelser om nettstasjoner.	Disse forholdene håndteres i den enkelte reguleringsplan.
Arbeids-gruppen for kultur-minnevern	Revidert innspill	Opprettelse av hensynssoner rundt viktige kulturminner.	Opprettelse av hensynssoner krever ny høringsrunde. Hensynssonene tas inn i kommunedelplan for kultur-minner og ved rullering av kommuneplanen.
Bjørkelangen nærings-forening	Høyhastighetsbane-trasé	Foreslår at arealer der traseen for høyhastighetsbane mellom Oslo og Stockholm båndlegges.	Båndlegging av arealer skal vurderes når konkrete planer foreligger.
Fylkes-mannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	1. Fremmer innsigelse mot parkeringsbestemmelsene for kontor, dagligvarehandel og annen detaljhandel 2.Fraråder arealformål og bestemmelser for LNF-spredt.	1. Viser til drøfting i saksfram-legget. 2. Kommunens karakter tilsier at det bør være muligheter for begrenset spredt boligbygging.

2.2. Bjørkelangen

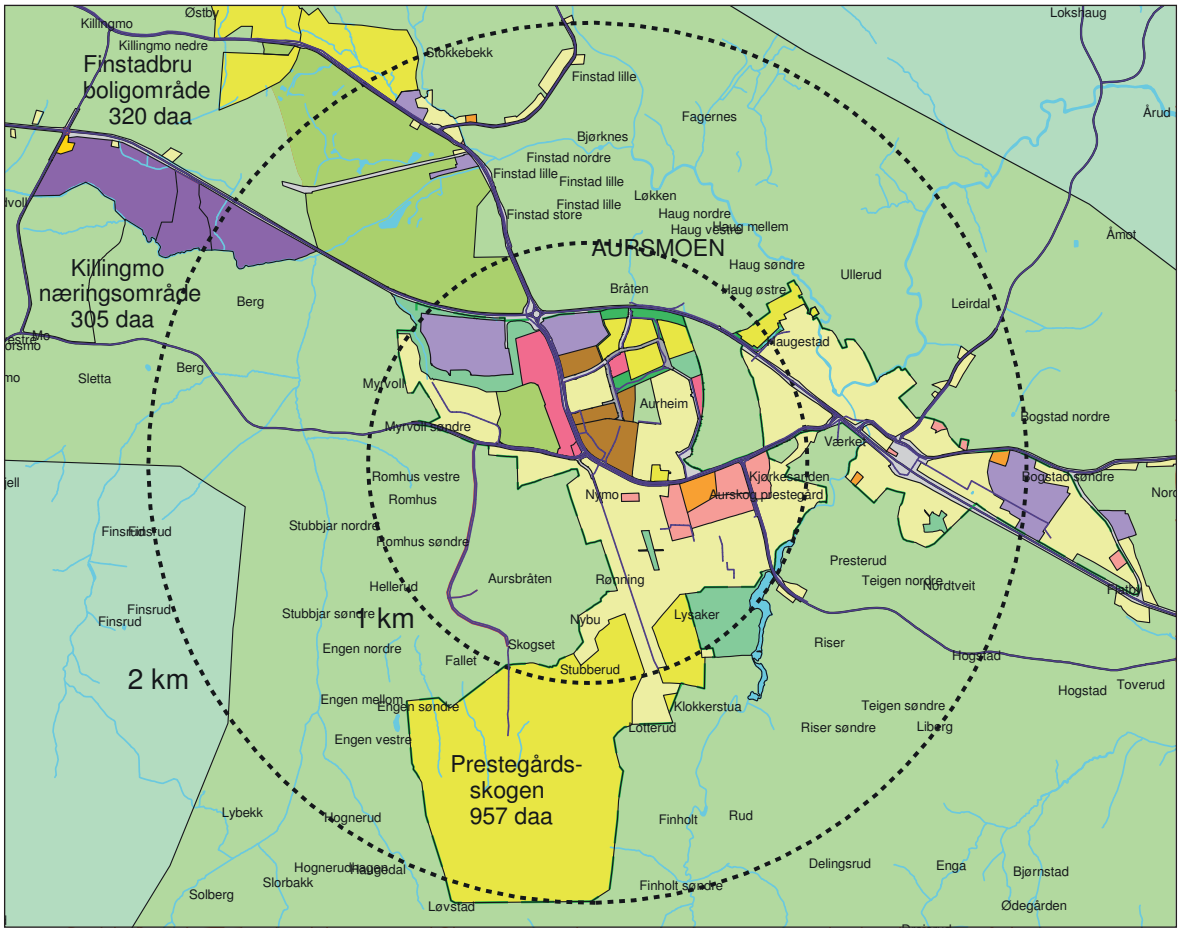


Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Frank Søbye	Omregulering offentlig formål, Bjørkelangen	Spørsmål knyttet til lokalisering av nytt sykehjem nord for eksisterende.	Avklaring av behovet for omregulering av eiendommene bør avklares raskt av hensyn til beboere/eiere.
Hjemmelshavere til Skjønnhaugveien 8 og 10, Busserullen 2, 4 og 6	Omdisponering av boligområdet i Busserullen/ Skjønnhaugveien til offentlig formål (skole)	Protest til forslått omdisponering. Foreslår at det velges alternativ plassering av skolen.	Omdisponering av eksisterende boligområder er krevende. Avklaring av behovet for omregulering av eiendommene bør avklares raskt av hensyn til beboere/eiere.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
FrP	Diesethjordet	Området omdisponeres til offentlig formål og kombinasjon bolig/næring. Ny ungdomsskole bør legges mot svømmehallen. Omsorgs-boliger lokaliseres hit.	Rådmannens opprinnelige forslag om at deler av området skulle omdisponeres til offentlig formål, mens resten skulle sikres som framtidig grønn ressurs, ble enstemming nedstemt i kommunestyret 18.06.2018. Forslaget tas derfor ikke inn.
Jon Arne Dieseth	Jordvern og Diesethjordet	Positive til jordvernet i planforslaget. Skeptisk til formulering om Diesethjordet i kap. 6.7.1. Mener dette uthuler jord-vernaspektet.	Bevaring av området som grøntområdet sikrer at hele/deler av området fortsatt kan være dyrka/dyrkbar mark.
Akershus fylkes-kommune	Utvikling av boligområder	1. Fraråder utbygging av Eidsverket med bakgrunn i at området ligger utenfor prioritert vekstområde. 2. Ber om at omfanget av Bliksrudåsen og Festningsåsen revurderes med bakgrunn i at områdene ligger utenfor prioritert vekstområde.	1. Området knyttet til Eidsverket reduseres. Det vises til vurderinger i saksframlegget. 2. Områdene opprettholdes med bakgrunn i topografi og mulighet til veitilknytning til fylkesveinettet.
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	Fremmer innsigelse mot utvidelse Festningsåsen.	Se vurdering vedrørende fylkeskommunens frarådning.
Bjørkelangen nærings-forening	Utvikling av Bjørkelangen	1.Godt med boligarealer. Fortetting og fornying må stå i fokus. 2. Fornøyd med avsatte næringsarealer i Bjørkelangen næringspark og på Holtermoen. 3. Dagens sentrumsplan har kapasitet til å ivareta ønsket næringsutvikling. 4. Diesethjordet kan på sikt utvikles til offentlige bygg/boliger/grønne lunger. 5. Kulturhustomta bør brukes til kultur, næring, leiligheter og parkering. 6. Ny rundkjøring i «Debio» krysset. 7. Miljøgata forlenges til Kjelle bro.	Punktene ansees for å være i tråd med kommuneplanen. Samarbeid med Bjørkelangen næringsforening om utviklingen i kommunesenteret vil være viktig framover.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus fylkes-kommune, eiendoms-avdelingen	Forhold knyttet til Kjelle vgs.	1.Utvidelsen av Festningsåsen omfatter 70 daa som eies av fylkeskommunen. Brukes som øvingsområde for Kjelle vgs. 2. Boligområdet ved Eidsverket eies delvis av fylkeskommunen. Kjelle vgs bruker det som øvingsom-råde og har satt det i stand med stier, gapahuk mm. 3. Ber om at tilgang via HV-leirveien opprettholdes.	1. Det er fremmet innsigelse mot utvidelsen av Festningsåsen. 2. Boligområdet ved Eidsverket reduseres til egen grunn. 3. Ivaretas gjennom revidering av reguleringsplan for Festningsåsen 4.
Norsk Ornitologisk forening OA	Bjørkelangen næringspark	Bjørkelangen næringspark berører dyrket mark nært viktige naturområder mot Kjelle. Arealet fungerer som buffersone.	Ingen endringer i forhold til gjeldende kommuneplan.
Lena Østby og Fredrik Billingsø	Omregulering Skjønnhaugveien/ Busserullen	Spørsmål rundt behandling av forslaget og vedtaket om å legge ny ungdomsskole til området Skjønnhaugveien/ Busserullen.	Avklaring av behovet for omregulering av eiendommene bør avklares raskt av hensyn til beboere/eiere
Administra-sjonen	Omregulering området ved Bjørkelangen stasjon	For å kunne søke midler knyttet til statlig sikring av friluftsområder, må g/bnr 73/392 og 73/138 omdispo-neres fra boligområde til LNRF. Utgjør ca. 4,5 daa. Området har vist seg å være uegnet til boligområde.	Forslaget foreslås tatt inn.

2.3. Aursmoen



Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Ingunn Fallet	Boligformål Prestegårdsskogen, Aursmoen	Område gnr 192, bnr 110 Fallet i Aurskog er meldt inn som forslag til boligformål inntil Prestegårdsskogen, men ser ut til å ha falt ut av oversikten over innkomne forslag.	Området ligger inne i forslaget om Prestegårdsskogen. Det er fremmet innsigelse mot boligområdet.
Vidar Øverby på vegne av beboerne i Oladalen/ Kvaksrud-kroken	Finstadbru/Steinbakk-holtet/Killingmoåsen	Protest mot foreslåtte nye boligområder. Protesten inneholder ti argumenter mot utbygging.	Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.

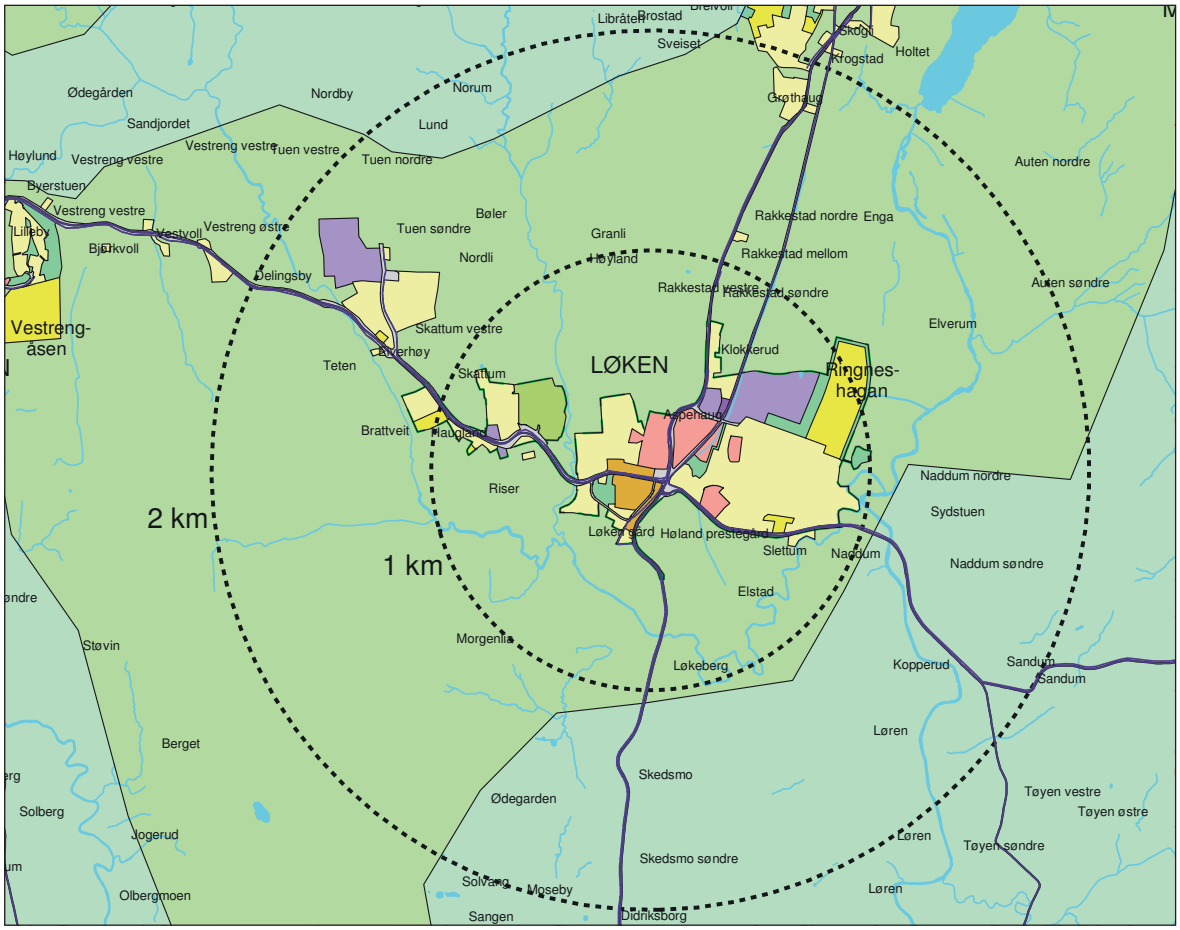
Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Aurskog-Høland FrP	Friområde/ dressurområde for hunder	Behovet for friluftsområder for hunder er stort pga ekstraordinær båndtvang og Ulvesone. Ønsker regulering til dette på deler av området 192/01/0, ca. 73 mål.	Området er et viktig rekreas-jonsområde på Aursmoen. Det er derfor ikke ønskelig med omregu-lering. Behovet for friluftsområder for hunder må vurderes i sammenheng med planer for tilsvarende aktivitet andre steder i kommunen. Råd-mannen er positiv til dialog om egnet område.
Ruter AS	Nye boligområder og fortetting	Anbefaler ikke å legge ut arealene ved Prestegårds-skogen og Finstadbru-Killing-moåsen til boliger da dette vil føre til økt biltrafikk og er i strid med Regional plan for areal og transport. (RPAT)	Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.
Richard og Trine Brovold	Adkomstvei til Prestegårdsskogen	Ny adkomstvei til Aursbråtenveien 7, 8 og 10 kan legges fra ny vei til/fra Prestegårdsskogen. Eksisterende adkomstvei (Aursbråtveien) foreslås tilbakeført til jordbruksareal.	Endringene foreslås tatt inn. Det er fremmet innsigelse mot boligområdet.
Aurskog historielag	Utbygging på Aursmoen, kultur som samfunnsbærer og kulturminneplanen	Positive til boliger på Prestegårdsskogen.	Det er fremmet innsigelse mot boligområdet.
Finstadbru og omeng vel	Omdisponering området Finstadbru - Killingsmoåsen	Området er lite egnet for utbygging: ligger langt fra Aursmoen og planlagt fortetting, ingen sikker skolevei, ingen kollektivtilbud, lite ønskelig med økt trafikk langs fylkesvei 171 gjennom Finstadbru, vil ødelegge større tur og rekreasjonsområder og medføre store endringer i dagens grendestruktur	Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Aurskog-Høland Senterparti	Lysakerjordet	Lysakerjordet tas ut av arealdelen.	Det vises til andre forslag vedrørende Lysakerjordet. Det er fremmet innsigelse mot boligområdet. Saken drøftes i saksframlegget.
Ekeberg og Killingmo Vel	Utvikling i Finstadbru-området	1. Positive til gang- og sykkelvei fra Finstadbru til grensen mot Sørum. 2. Fraråder at Finstadbru – Killingmoåsen defineres som område for boligutbygging. 3. Vil vite hva slags type offentlig tjenesteyting det er snakk om på Harkerudåsen, Aurskog. 4. Positive til etablering av rundkjøring i krysset Killingmo/ Kompveien.	1. Ligger inne i kommunedelplan for trafikksikkerhet. 2. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene. 3. Det er fremmet innsigelse mot omdisponeringen. 4. Tas til orientering.
Bondelagene i Aurskog-Høland	Jordvern, Dieseth-jordet, Lysakerjordet og Killingmoåsen	1. Glad for lite nedbygging av dyrka mark. 2. Ber om at Lysakerjordet tas ut og at området forblir dyrka mark. 3. Støtter forslag om nytt boligområde på Killingmoåsen. 4. Ber om at Prestegårdsskogen tas ut grunnet friluftsliv, rekreasjon og dyrka mark.	1. Tas til orientering. 2. Det vises til andre forslag vedrørende Lysakerjordet. Det er fremmet innsigelse mot boligområdet. 3 og 4. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.
Statens vegvesen	Innsigelser	Innsigelse mot: - Alle områder på Finstadbru - Harkerudåsen - Prestegårdsskogen - Lieråsen	Håndtering av innsigelser omtales i saksdokumentet.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus fylkes-kommune	Innsigelser	1. Innsigelse mot utbyggingen av Lysakerjordet med bak-grunn i at området ligger uten-for prioritert vekstområde. 2. Ber kommunen revurdere omfanget av Lysakerjordet. 3. Innsigelse mot omfanget av Prestegårdsskogen.	1 og 2. Det vises til drøfting i saksframlegget. 3. Vurderinger rundt innsigelser drøftes i saksframlegget.”
Fylkes-mannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	Fremmer innsigelse mot - Prestegårdsskogen, Aurskog - Harkerudåsen, Aurskog - Lieråsen, Aurskog - Finstadbruområdet, Aurskog - Lysakerjordet, Aurskog	Håndtering av innsigelser omtales i saksdokumentet.
Aursmoen nærings-forening	Utvikling på Aursmoen	1. Viktig med avklaring på 80/20-regelen. 2. Beholde Finstadbru kasse-fabrikk/XYstasjonen til næring. 3. Ønsker to store områder for boliger: Dyrket mark syd for Linåkermoen og Finstad-bruområdet. Prestegårdssko-gen må tas ut.	1. Håndteres videre i forbindelse med innsigelsene. 2. Området beholdes som kombinert bolig/næring. 3. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.
Bjørn Harald Granerud	Boligtomter Harkerud	Søker om tillatelse for tre boligtomter (ca 5 daa).	Ingen nye argumenter eller saksopplysninger i hørings-svarene som skulle tilsi en fornyet vurdering.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Rut Granli	Prestegårdsskogen	Ønsker å bevare Prestegårds-skogen som nært tur- og rekre-asjonsområde for Aursmoen.	Det er fremmet innsigelse mot boligområdet.
Akershus Bondelag	Lysakerjordet og Finstadbru/ Killingsmoåsen	1. Lysakerjordet tas ut. 2. Finstadbru/Killingmoåsen foretrekkes framfor Prestegårdsskogen.	1. og 2. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.
Løken arbeider-forening	Prestegårdsskogen og Finstadbru	Prestegårdsskogen beholdes. Finstadbru tas ut.	Områdene diskuteres i saksframlegget. Det er fremmet innsigelser mot områdene.
Solveig og Knut Sæther	Boliger på Bogstad Søndre, Aurskog	Argumentasjon for etable-ring av boliger på gnr. 188/ bnr. 1 Bogstad Søndre.	Ingen nye argumenter eller s aksopplysninger i høringssvarene som skulle tilsi en fornyet vurdering.
Jan Kåre Hoel	Utvidelse Killingmo næringspark og boliger på Killingmoåsen	1. Jordet på 50 daa ved Killingmo næringspark må tas ut. 2. Mot boligutvikling på Killingmoåsen sør for fv.171 pga. potensielle konflikter mellom boligområdet og jordbruksdrift.	1. Innlemmelsen av jordet gir en enhetlig og sammenhengende utforming av Killingmo nærings-spark. 2. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.

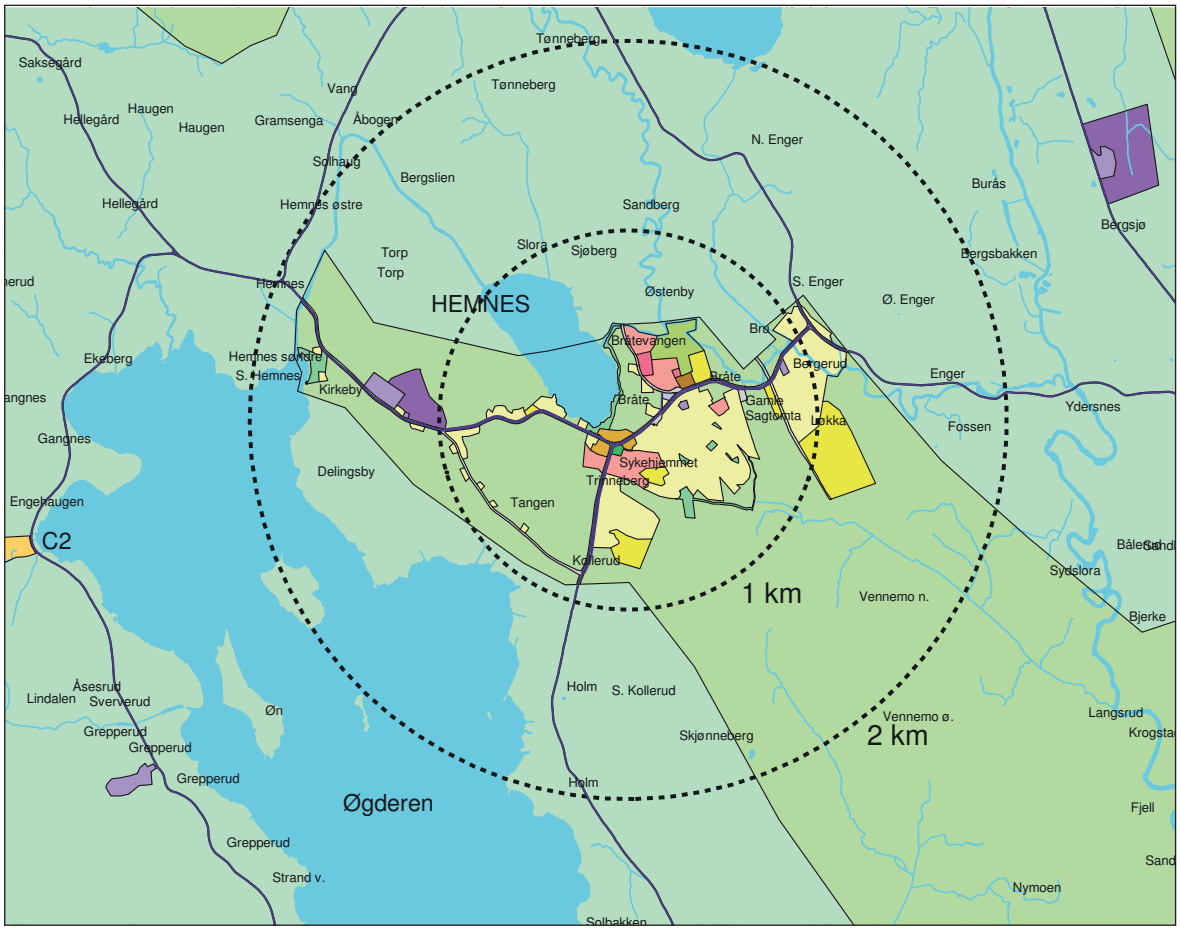
2.4. Løken



Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Rolf Ottesen	Boliger Tetenveien, Elverhøy	På området ligger det noen store eiendommer som har mulighet for å dele av til tomter. Infrastruktur for vann og avløp er delvis opparbeidet.	Fortetting skal skje i sentrums-områdene først. Området er ikke lagt inn.
Steinar Sundby	Utvikling på Løken	Punkter for utvikling av Løken framover: ytter-ligere bosetting/boligbyg-ging, flere arbeidsplasser/ næringstomter, gang- og sykkelvei Momoen - Løken, beholde svømmehallen, nytt sykehjem, bedre fysi-oterapitilbud, holdeplass ved Hølandshallen. Savner kulturskoletilbud, korps og allrom på Løken skole.	Reguleringsplan for gang- og sykkelveien er under politisk behandling. Innspillene tas med under utarbeidelsen av under-liggende planer.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Fylkes-mannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	Fremmer innsigelse mot Vestrengåsen, Momoen	Håndtering av innsigelser omtales i saksdokumentet.
Løken arbeider-forening	Utvikling på Løken	1. Framheve Løken mer. 2. Nedre Tallakvei som fram-tidig boligområde. 3. Engeråsen må legges inn. 4. Nytt sykehjem på Løken. 5. Omsorgssenter på Løken.	1. Løken behandles på linje med kommunens øvrige tettsteder. 2. Omdisponering av dyrka mark skal ihht. jordloven ikke skje. 3. Ligger inne. 4 og 5. Vurderes i forbindelse med mulighetsstudie for helsebygg samt under rullering av sektorplan for Helse og rehabilitering.
Akershus Fylkes-kommune	Hofmoen skole, Sandakerfeltet og Ringneshagan	1. Fraråder utbygging på areal tilhørende tidligere Hofmoen skole. 2. Fraråder utbygging på område regulert til offentlig formål på Sandakerfeltet. 3. Anbefaler å ta ut bolig-området Ringneshagan. 4. Anbefaler å ta ut boligom-rådet nord for Bjønnemyra ved Momoen.	1. Innebærer en mindre fortet-ting i Momoen sentrum samt utnyttelse av et uutnyttet areal. 2. Innebærer fortetting i eksisterende boligfelt i Løken sentrum samt etablering av en nærlekeplass. 3. Innebærer utvidelse av eksi-sterende boligfelt på skogsmark i Løken sentrum. 4. Området tas ut av kommuneplanen.

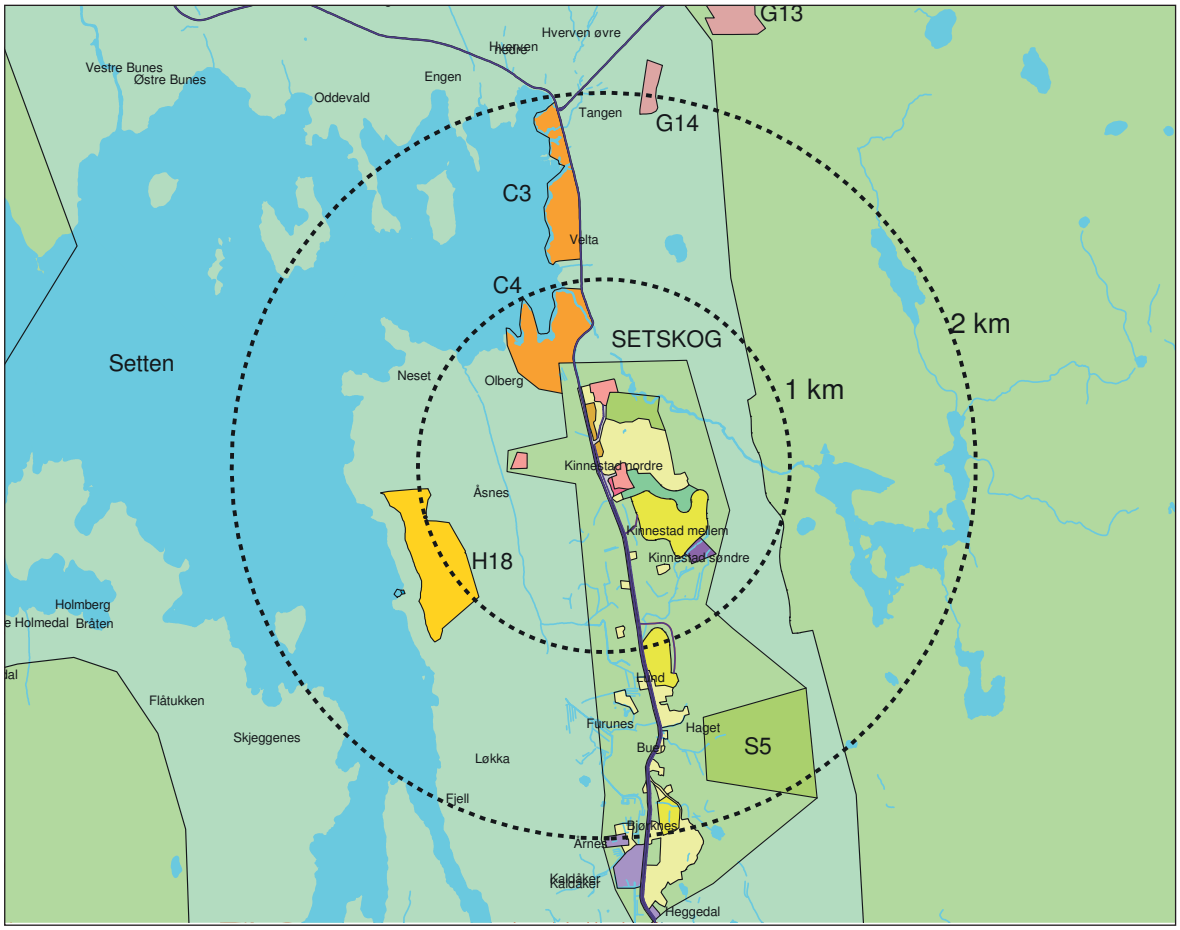
2.5. Hemnes



Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Stig Frøshaug	Bråtejordet, Hemnes	Bråtejordet omdisponeres til boliger.	Det er ikke behov for ytterligere arealer til boliger på Hemnes. Området er dyrka mark. Omdisponering krever nytt offentlig ettersyn.
Hemnes Vel	Park på Hemnes	Støtter forslag om at grøntområdet foran Hemnes sykehjem blir park for unge og gamle.	Se forslag fra Oddlaug Elgetun.
Oddlaug Elgetun	Omsorgsboliger og parkområde på Hemnes	1.Omsorgsboliger plasseres ved veien forbi sykehjem-met og baksiden av den lille skogen øst for Hemnes sykehjem. 2. Grøntarealet foran Hemnes sykehjem etableres som parkområde med lekeapparater, paviljong mm.	1. Området er satt av til boligformål. 2. Forslaget foreslås tatt inn.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus fylkeskommune v/ kulturminneverneseksjonen	KULA-prosjektet og Skulerud	Foreløpig forslag om at Skulerud - Skulerudsjøen defineres som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Anbefaler planbestemmelser om at tømmertransportanlegg mm skal bevares og hensynstas.	Positive til at det gjøres vurderinger rundt det, men KULA-området må reduseres av hensyn til landbruksdrift og hyttefelt. Planbestemmelser må fastsettes ved rullering av kommuneplanen, når prosjektet er mer konkretisert.
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Frarådinger	Fraråder sterkt omdisponering av friområdet ved Hemnes sykehjem. Fraråder - Utvidelse Løkka, Hemnes - Utvidelse Trinbergåsen, Hemnes - Gamle sagtomta, Hemnes	Områdene er viktige for videre utvikling av Hemnes. Frarådingene anbefales ikke tatt til følge.
Løken arbeiderforening	Utvikling på Hemnes	Alt på Hemnes beholdes.	Med unntak av Torpåsen, beholdes alle områdene som er lagt inn. Topråsen tas ut med begrunnelse i at det ikke har vært mulig å utvikle området på grunn av store kostnader til infrastruktur.
Trøgstad kommune	LNFR-område mot Viktjernåsen	Områdene mot Viktjernåsen ligger som LNFR med tillatt spredt bolig-, fritids- og næringsbygging. Områdene på Trøgstad siden er prekt ut som viktig friluftsområde med hensynssone og er definert LNFR der spredt boligbygging mm. ikke er tillatt. Ønsker harmonisering av planformålene.	Spredt boligbygging er av marginalt omfang.

2.6. Setskog



Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Dag Koding	Bryggeanlegg, Setten hyttepark	Ønsker bryggeanlegg ved Setten hyttepark.	Forslaget ligger inne.
Fylkes-mannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	Fremmer innsigelse mot - Blakstad, Setskog - Butjernkollen, Setskog	Håndtering av innsigelser omtales i saksdokumentet.
Rune Palmer Lie	Eiendommen Vangen	Vil beholde hytteområde på kommuneplan.	Arbeidet med reguleringsplan for området har vist at området er dårlig egnet for hytte-bygging. Foreligger ikke grunnlag for fornyet vurdering.
Akershus Fylkes-kommune	Lund og Butjernåsen	Anbefaler å ta ut områdene Lund og Butjernåsen.	Det foreligger innsigelser på områdene.

3. Konsekvensutredninger

Denne konsekvensutredningen omhandler forslag til nye utbyggingsområder. Områder som så langt ikke er bygd ut som f.eks Bliksrudåsen og Aurheim (Sveistrupjordet, Aursmoen), men som ligger inne på gjeldende kommuneplan, har blitt konsekvensutredet ved tidligere kommuneplanrulleringer.

3.1. Landbruk

Omdisponert dyrka mark, ikke utbygd, i gjeldende kommuneplan

Omdisponering i denne sammenheng omfatter ikke bare boligbygging, men alle arealer som tas i bruk til ulike utbyggingsformål. Det innbefatter dermed også næring, skole, sykehjem osv. Tabellen nedenfor viser områder i gjeldende kommuneplan som er omdisponert fra dyrka mark til utbyggingsområder, men som så langt ikke er realisert og utbygd. Som det framgår av tabellene gjelder dette 235 daa dyrka mark, hvorav det største arealet, 93 daa, er Aurheim (Sveistrupjordet), Aursmoen.

Ubebygde felt fra forrige kommuneplan	Urealisert formål	Dekar dyrka mark	Planstatus
Aurheim (Sveistrupjordet), Aursmoen	Bolig	93,0	**Områderegulering fra 2014**
Nordjordet rest, Aursmoen	Bolig	20,0	**Planarbeid igangsatt 2017**
Lysaker, Aursmoen	Bolig	44,0	**Planarbeid igangsatt 2017**
Bjørkelangen næringspark	Næring	42,0	**Reguleringsplan fra 2008**
Ringneshagan, Løken	Bolig	17,0	**Kommuneplan 2011**
Sandakerfeltet ved fylkesveien, Løken	Bolig	8,0	**Kommuneplan 2011**
Løkka, Hemnes	Bolig	11,0	**Kommuneplan 2011**
Sum		**235,0**	

Dyrka mark i forslaget til ny kommuneplan

Tabellen under viser nye utbyggingsområder. Totalt omfatter nye utbyggingsområder 2210 daa, hvorav 1485 daa er lavproduktiv skog, 380 daa er høybonitet skog, 350 daa er dyrkbar mark og 72, 1 daa er dyrka mark. Finstadbru/Killingmoåsen og Killingsmo Næringsområde, begge i Aurskog, representerer det største beslaget av dyrka og dyrkbar mark.

	Navn	Nåværende formål	Fremtidig formål	Dyrka mark	Dyrkbar mark	Ikke dyrkbar høybonitetsskog	Skog av lavere bonitet	Sum dekar
	Prestegårdsskogen	LNF	Bolig	10,0	58,3	73,7	725,1	**867,1**
	Killingmo Næringsområde utvidelse	LNF	Næring	50,0		88,4		**138,4**
	Harkerudåsen	LNF	Tjeneste				269,8	**269,8**
	Stangeskovene	LNF	Næring				186,3	**186,3**
	Hyttefelt Skulerudsjøen	LNF	Hyttefelt				128,2	**128,2**
	Festningsåsen utvidelse	LNF	Bolig			34,7	34,0	**68,7**
	Massedeponi – Ilebekkgropa	LNF	Massedeponi		23,2	20,5	13,0	**56,7**
	Hemnes saga og Hemnes Bygg	LNF	Næring		48,4			**48,4**
	Trinbergåsen	LNF	Bolig			26,3		**26,3**
	Eidsverket	LNF	Bolig		1,6	24,5		**26,1**
	Busserullen, deler av Skjønnhaugveien, områder ved Bjørkelangen skole	LNF	Tjeneste	22,1				**22,1**
	Tørrmoen	LNF	Masseuttak				17,8	**17,8**
	Bråtevangen Nytt boligfelt	Idrettsanlegg	Bolig				14,5	**14,5**
	Utvidelse av Løkka boligfelt	LNF	Bolig				12,2	**12,2**
	Næringsformål Blakstad 154/ 8	LNF	Næring		7,0		5,0	**12,0**
	Sjøglimt II	LNF	Bolig			2,4		**2,4**
	Setten Hyttepark	LNF	Småbåthavn				1,5	**1,5**
	Gml. Riser vei	LNF	Bolig				1,0	**1,0**
	Finstadbru/Killingmoåsen	LNF	Bolig		210,0	110,0		**320**
	Lierfoss	LNF	Bolig				75	**75**
Sum	Omdisponering fra landbruksformål	LNF	Bebyggelse	**72**	**350**	**380**	**1485**	**2285**

Tabellen under viser utbyggingsområder som blir tilbakeført til landbruksområder (LNF). Dette er områder som ulike grunner ikke har blitt utbygd, og som heller ikke vurderes som aktuelle utbyggingsområder for framtiden. Et eksempel er Torpåsen på Hemnes, som ikke vurderes som aktuelt å bygge ut på grunn av store grunnlagsinvesteringer.

	Navn	Nåværende formål	Fremtidig formål	Dyrka mark	Dyrkbar mark	Ikke dyrkbar høybonitetsskog	Skog av lavere bonitet	Sum dekar
	Torpåsen	Bolig	LNF		96,0	28,2	28,2	**152,4**
	Jarsmåsan på Renorsletta	Næring	LNF		133,8		0,0	**133,8**
	Finstadbru idrettsplass	Bolig	LNF				33,4	**33,4**
	Bogstad ved Petpack Drikker AS	Næring	LNF	25,6				**25,6**
	Skanseberget	Bolig	LNF				18,6	**18,6**
	HV-leiren reduksjon	Bebyggelse	LNF		10,0		7,0	**17,0**
	Gamle sagtomta ved terttiten	Næring	LNF				11,7	**11,7**
	Gamle sagtomta ved terttiten	Tjeneste	LNF		1,0			**1,0**
Sum	Tilbakeføring til landbruksformål	Bebyggelse	LNF	**25,6**	**240,8**	**28,2**	**98,9**	**393,5**

Tabellen under viser netto omdisponering av landbruksarealer. Dvs. totalen for nye utbyggingsområder fratrukket de arealer som blir tilbakeført til landbruksformål.

	Dyrka mark	Dyrkbar mark	Ikke dyrkbar høybonitetsskog	Skog av lavere bonitet	Sum dekar
Omdisponert fra landbruksformål	72	350	380	1485	2210
Tilbakeføring til landbruksformål	25,6	240,8	28,2	98,9	393,5
Endring i landbruksformål	**+47**	**+110**	**352**	**1385**	**1820**

På gjeldende kommuneplan ligger det inne 235 daa dyrka mark, omdisponert til utbyggingsformål som ikke er realisert og utbygd.

De 235 daa som tilsammen på gjeldende og forslag til ny arealplan er omdisponert til utbyggingsformål, representerer arealreserver som går langt utover kommuneplan-perioden. Det er avsatt arealer til nærings- og boligutvikling fram mot 2050.

Foreslåtte områder for boligutvikling representerer en dreining over på skog og mindre produktive arealer. Eksempelvis vil utbygging av Prestegårdsskogen i Aurskog, Festningsåsen og Bliksrudåsen på Bjørkelangen og Ringneshagan på Løken avlaste presset på dyrka mark.

For tettstedene Aurskog, Bjørkelangen og Løken er det satt en grønn grense. Områdene utenfor grønn grense representerer også dyrka mark. Områdene utenfor den grønne grensen skal ikke omdisponeres til utbyggingsformål.

4. Kulturminner

4.1. Fornminner

Fornminner er sjekket ut på Riksantikvarens Askeladden-database. Prestegårdsskogen er det eneste utbyggingsområdet som kommer i berøring med fornminner. Fornminner med sikringssoner må innarbeides i områdereguleringsplanen. Fornminner i tilknytning til Prestegårdsskogen, Aurskog, er vist på kartet under.



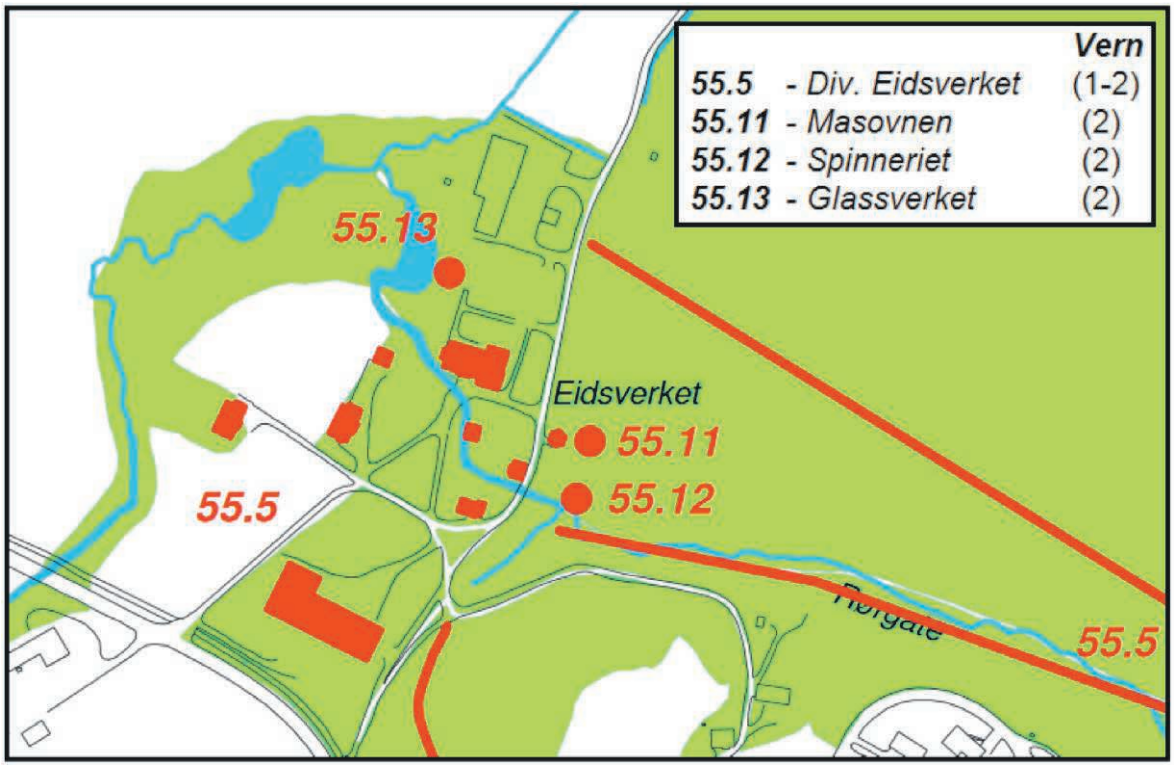
4.2. Nyere tids kulturminner

Kommunestyret vedtok i 2006 en kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Enkeltobjekter og kulturmiljøer er registrert og plassert i bevaringskategorier:

F:	Fredet kulturminne, dvs. automatisk fredet fornminne eldre enn 1537, eller vedtaksfredet etter kulturminneloven
1:	Kulturminne/landskapselement som er viktig i regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig.
2:	Kulturminne/ landskapselement som er viktig i lokal og regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
3:	Kulturminne/landskapselement av mer lokal karakter. Har verdi i bevaringssammenheng. Riving og større inngrep bør unngås.
4:	Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har interesse.

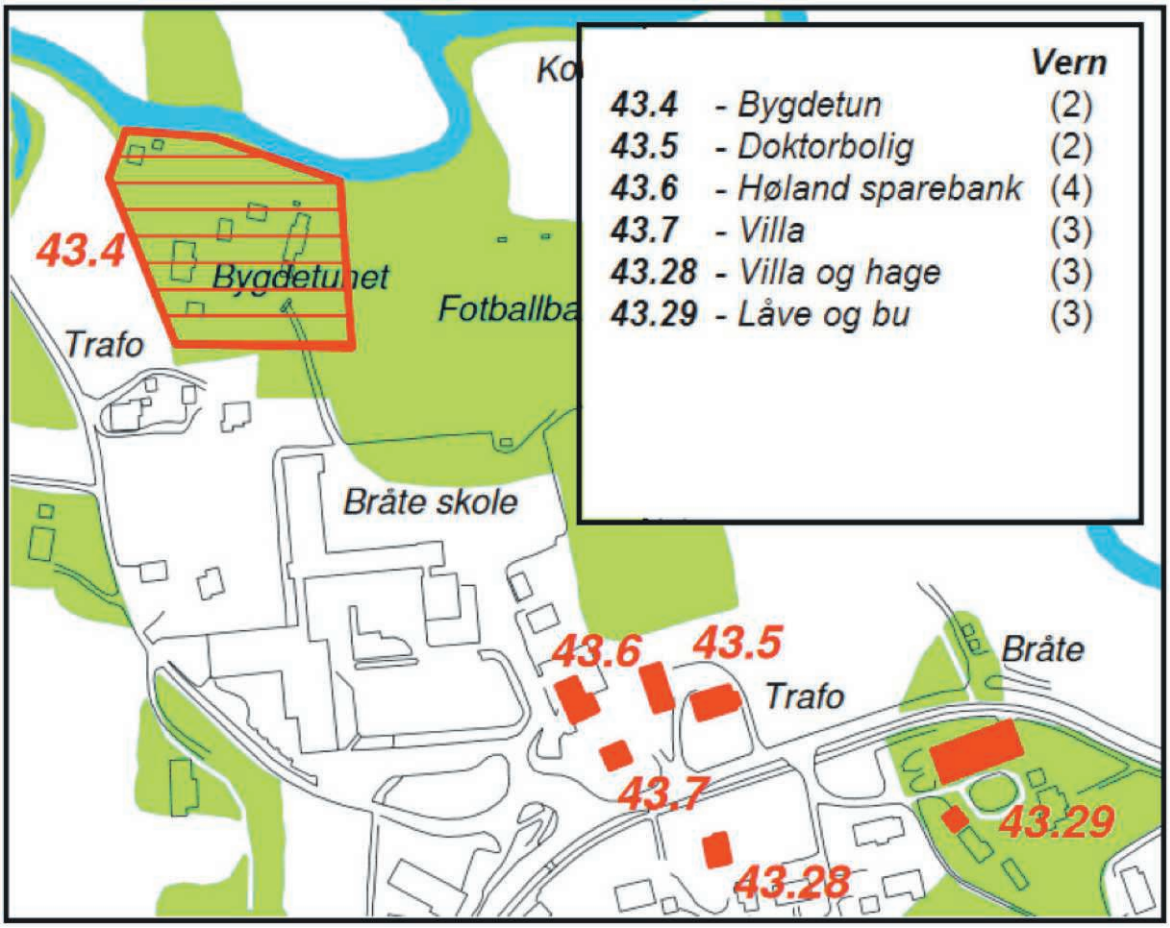
Utbyggingsområder kommer i berøring med kulturminner på to lokaliteter i kommunen. Det ene er på Eidsverket på Bjørkelangen og det andre er på Bråte, Hemnes.

Kulturminnene på Eidsverket er sikret gjennom en reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan for det foreslåtte boligområde i tilknytning til Eidsverket, må det tas hensyn til de sikrede kulturminnene.



Utbyggingsområder på Bråte, Hemnes, kommer i konflikt med 43.5, 43.6 og 43.7. Av disse er doktorboligen i den høyeste bevaringskategorien, nr. 2. Kommunen har tidligere avhendet doktorboligen til SHIUL. SHIUL har igjen solgt den til en privat utbygger, som ønsker å etablere næringsvirksomhet.

Det er bygd ny idrettshall på Bråte som inneholder sentrumsfunksjoner. Det er viktig å beholde en dagligvareforretning på Hemnes. Bråte er en god lokalisering. Det planlegges også bygd leiligheter på området. Samlet sett er den samfunnsmessige konklusjonen at doktorboligen bør vike.



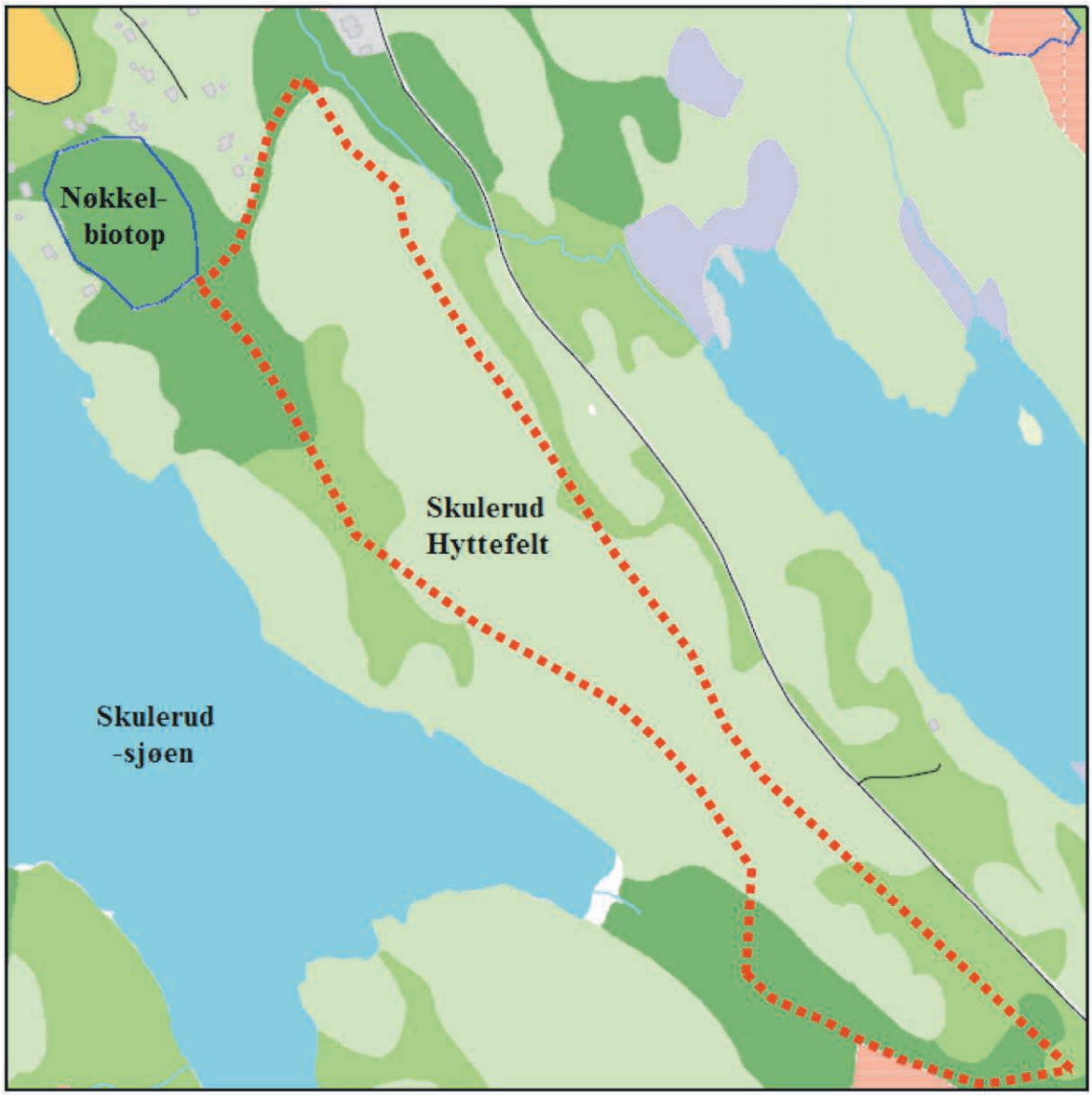
7.3.3. Kollektivdekning og transport

Med det vekstalternativet som er lagt inn vil prosentandelen vekst i kollektivaksen øke fra 85 % for perioden 2000-2016, til potensielt 94 % i kommuneplanperioden fram til 2028. Selvsagt vil ikke all boligreserven som ligger inne for Aursmoen og Bjørkelangen bli realisert i denne perioden. Trenden er imidlertid klar: En meget stor andel av veksten skjer allerede i dag i kollektivaksen, noe som ytterligere vil forsterkes i årene som kommer.

Alle utbyggingsområder i kommunen ligger innenfor en radius på 2 km fra sentrum i tettstedene.

5. Naturverdier

Det er sjekket ut om det forekommer registreringer som berører utbyggingsområdene i følgende databaser: Kommunens viltkart, MiS registreringer, Naturbase og Artskart. Det er ikke gjort funn i noen av basene. Det er kun et område som grenser inn til en registrert naturverdi. Foreslåtte hyttefelt ved Skulerudsjøen grenser inn til en nøkkelbiotop med eldre lauvsuksesjon. Det er ingen direkte konflikt. Nøkkelbiotopen kan sikres gjennom regulering til eget formål, ved utarbeiding av reguleringsplan for hytteområdet.



Grensende inn til hyttefeltet er det registrert en nøkkelbiotop med eldre lauvsuksesjon.

6. Friluftsliv og rekreasjon

Utbyggingsområdene berører i liten grad frilufts- og rekreasjonsområder. Det området som blir mest brukt til friluft- og rekreasjonsformål er Prestegårdsskogen på Aursmoen. Det er tatt inn følgende planbestemmelse som skal sikre et gjennomgående grøntdrag gjennom Prestegårdsskogen: «Områdereguleringsplanen skal vise en sammenhengende grøntstruktur fra eksisterende boligområder, gjennom Prestegårdsskogen, til bakenforliggende grøntområder.»

Generelt gjelder følgende planbestemmelse for alle nye boligområder i kommunen: «Ved planlegging av nye boligområder skal det settes av en sammenhengende grøntstruktur slik at tettstedssonene sikres et grønt preg, gode tur- og rekreasjonsområder, gode uformelle lekeområder for barn og et variert plante- og dyreliv. Områder nær elver, bekker og vann skal særlig prioriteres som en del av grønnstrukturen i tettstedene.»

Kommunen har store sammenhengende Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder). En betydelig og økende del av naturområdene er naturreservat. I 2006 var 7720 daa vernet som naturreservat. Gjennom frivillig vern fra grunneiere har størrelsen på naturreservatene økt, og er nå på til sammen 23230 daa.

7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

7.1. Ros analyse for naturfarer

Grad av konsekvens og vurderingskriterier:

Konsekvens	Beskrivelse
Alvorlig	Omdisponering eller utbygging vurderes til å være i stor konflikt med naturfaren
Middels	Omdisponering eller utbygging vurderes til være i noe konflikt med naturfaren
Lav	Omdisponering eller utbygging vurderes ikke til å være i konflikt med naturfaren

Grad av sannsynlighet og vurderingskriterier:

Sannsynlighet	Beskrivelse
Høy	Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år
Middels	I gang i løpet av 10-100 år
Liten	Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 100 år

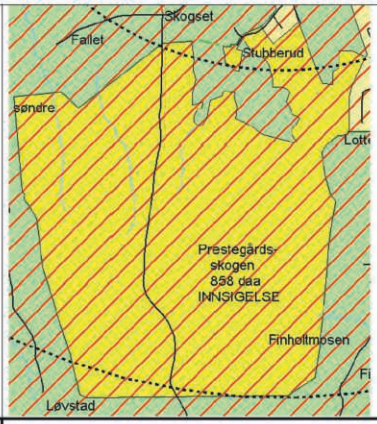
Risikomatrise

Sannsynlighet			
Høy			
Middels			
Liten			
Konsekvens	Lav	Middels	Alvorlig

Røde felt: Stor risiko for naturfare
Gule felt: Middels risiko for naturfatre
Grønne felt: Lav risiko for naturfare

Prestegårdsskogen

- Gnr. Bnr.: 192/109, 192/106, 192/119, 192/120, 192/1, 192/110 og 192,9
- Areal: 858 daa
- Endres fra LNF-formål til boligbebyggelse

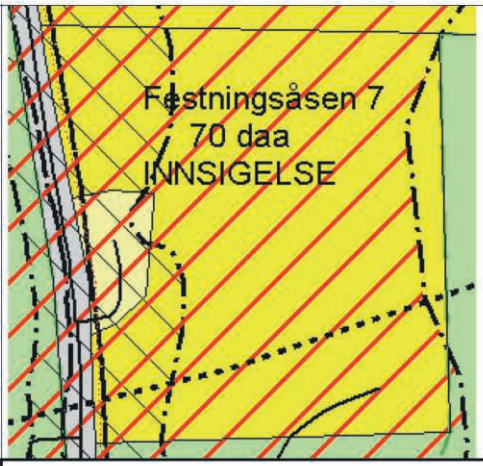


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Vann i kjeller - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssonen for flom i kommuneplanene - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen - Grunnundersøkelser.
Lav risiko		**Lav risiko**	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering. På store deler av området er det store sannsynlighet for tynt markdekke.	

Totalvurdering:
Området ligger sentralt på Aursmoen. Prestegårdsskogen ligger utenfor flomsonen og det liten sannsynlighet for flom. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere faren for kvikkleireskred.

Festningsåsen

- Gnr. Bnr.: 1/1, 3/3, 3/26 og 2/274
- Areal: 70 daa
- Endres fra LNF-formål til boligbebyggelse

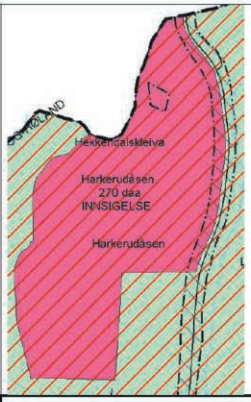


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssonen for flom i kommuneplanen - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering.	

Totalvurdering:
Festningsåsen ligger høyt i terrenget og utenfor flomsonen. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Harkerudåsen

- Gnr. Bnr.: 211/9
- Areal: 270 daa
- Endres fra LNF-formål til offentlig eller privat tjenesteyting

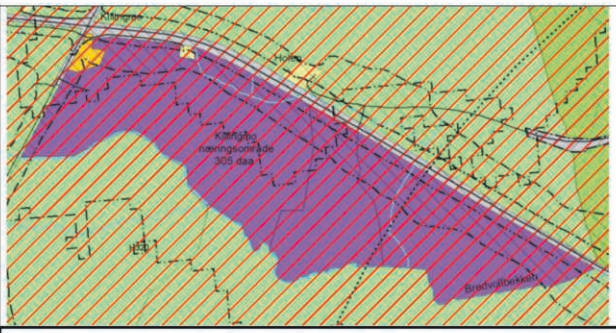


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssonen for flom i kommuneplanen - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering.	

Totalvurdering:
Harkerudåsen ligger høyt i terrenget og utenfor flomsonen. Området er derfor ikke flomutsatt av innsjøer eller store bekker. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Killingmo næringsområde

- Gnr. Bnr.: 204/47, 217/5, 204/44, 204/1 og 204/9
- Areal: 305
- Endres fra LNF-formål til næringsvirksbebyggelse

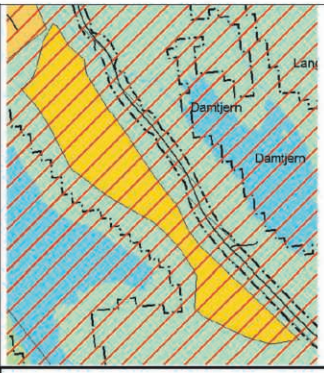


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder - Oversvømmelse fra Bredvollbekken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan. - God overvannshåndtering. - Holde bekkeløpet åpent	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Middels		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Oversvømmelse i lokaler - Produksjonsstopp - Materielle skader -	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Store deler av området ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen - God fundamentering	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer. - Setninger og utglidninger i grunnen	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området moderat risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering. Området er flatt og dermed liten sannsynlighet for skred.	

Totalvurdering:
Killingmo ligger innenfor flomsone, med fare for flom fra Bredvollbekken. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Skulerudsjøen hytteområde

- Gnr. Bnr.: 138/2
- Areal: 128 daa
- Endres fra LNF-formål til fritidsbebyggelse

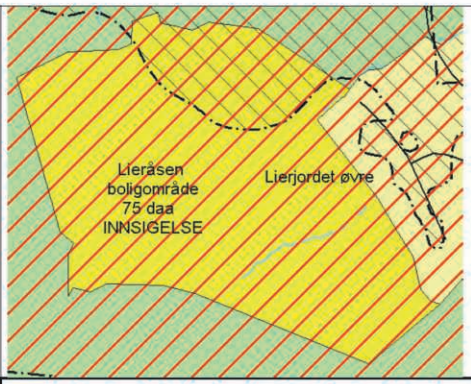


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering.	

Totalvurdering:
Skulerud hytteområde ligger utenfor flomsone. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Lieråsen

- Gnr. Bnr.: 169/1 og 170/1
- Areal: 75 daa
- Endres fra LNF-formål til boligbebyggelse

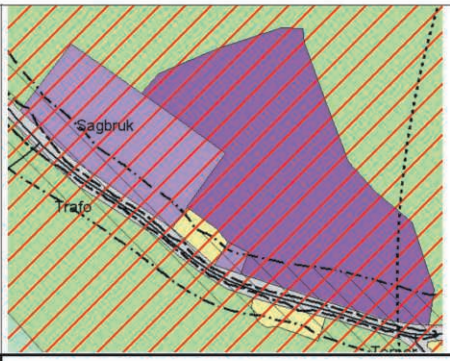


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering.	

Totalvurdering:
Lieråsen ligger utenfor flomsonen. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Næringsområde på Hemnes

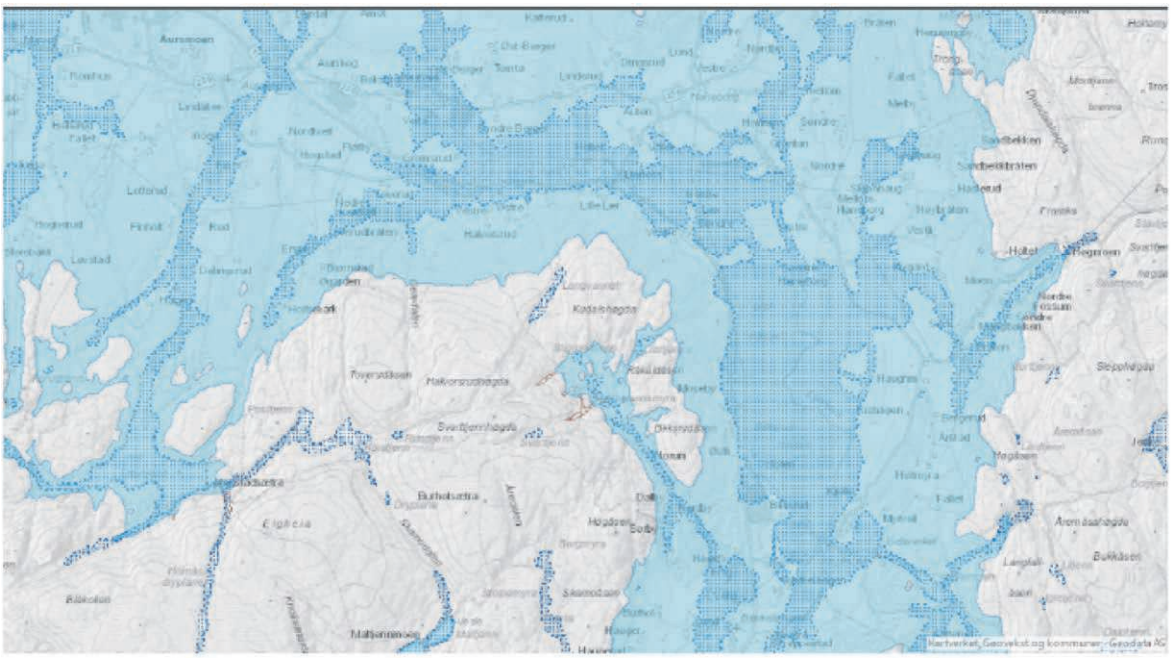
- Gnr. Bnr.: 119/1
- Areal: 48 daa
- Endres fra LNF-formål til næringsvirksbebyggelse



Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan. - God overvannshåndtering.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Oversvømmelse i lokaler - Produksjonsstopp - Materielle skader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Store deler av området ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen - God fundamentering	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer. - Setninger og utglidninger i grunnen	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering. Området er flatt og dermed liten sannsynlighet for skred.	

Totalvurdering:
Utvidelse av næringsområdet på Hemnes ligger utenfor flomsone. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

7.2. Kvikkleire, flom og skred



Kartet over er utarbeidet av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Fargede områder ligger under marin grense. Mørkeblått viser aktsomhetsområde for flom.
NVE har foreløpig ikke kartlagt farer knyttet til kvikkleire, flom eller skred for Aurskog-Høland kommune i statlig regi. NVE sier i sine rapporter at en slik kartlegging er prioritert for vårt område, men det er uvisst når det vil bli gjennomført.

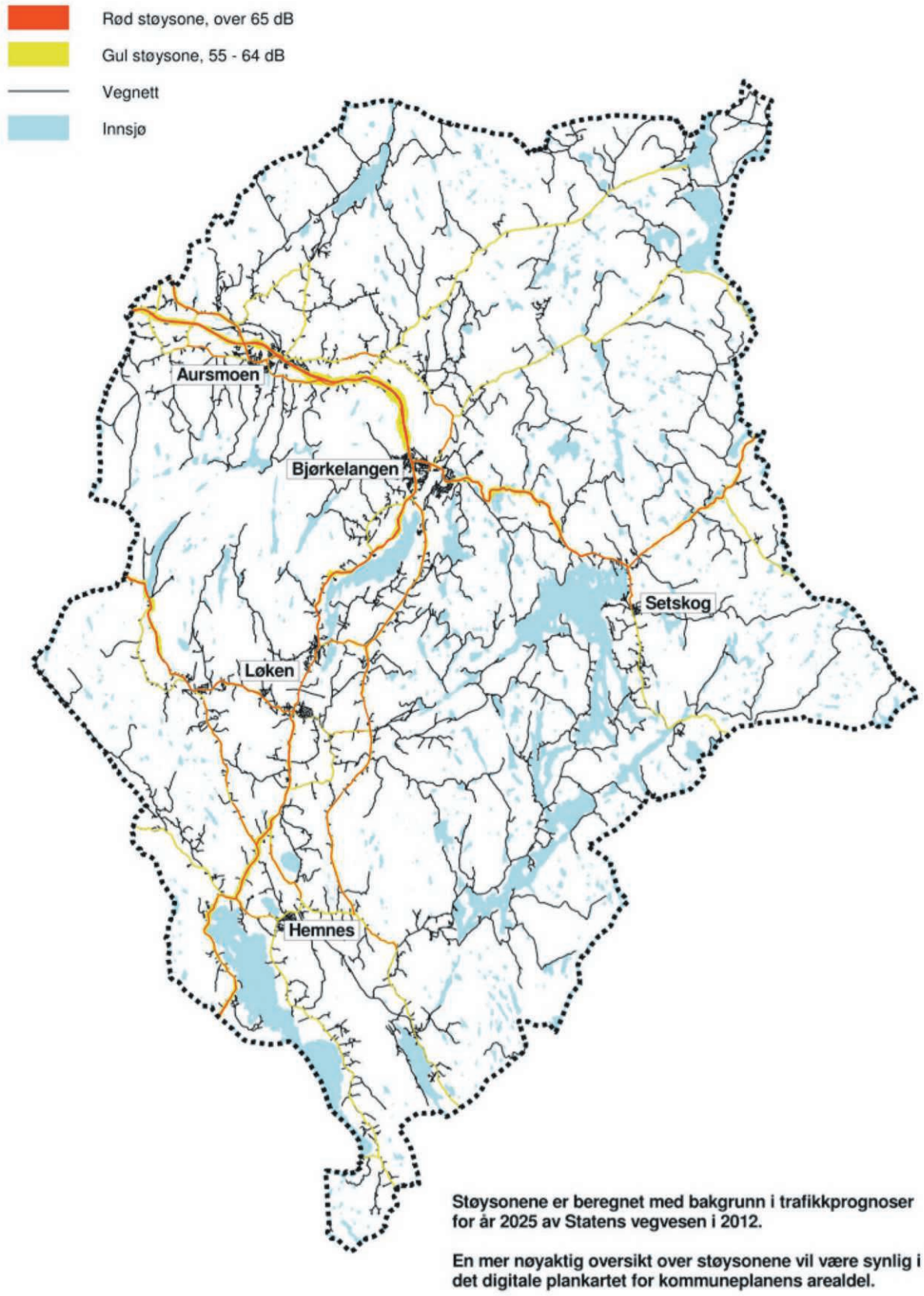
Statens vegvesen har rapportert inn noen områder hvor de har avdekket kvikkleire i forbindelse med vegarbeider. Ut over dette er ikke kommunen kjent med at det foreligger andre kartlegginger av slike risikofaktorer av arealer som er innmeldte. Kommunen har derfor valgt å benytte den marine grense som vurderingskriterier/ indikator for kvikkleire.

Når det gjelder flom og skredfare, har vi benyttet aktsomhetskartet til NVE som er utarbeidet for vårt område. Formål og bruksområde for aktsomhetskartet er beskrevet fra NVE som «Nivået på aktsomhetskartet er tilpasset kommunens oversiktsplanlegging (kommuneplannivået). Kartene sier ingen ting om sannsynlighet og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.»

Dersom en benytter aktsomhetskartet som vurderingsgrunnlag i arbeidet med kommuneplanen, vil en ha gode forutsetninger for å ende opp med en plan tilpasset et endret klima i år 2100, når det gjelder flomfare.

Ut fra at det ikke foreligger kartlegginger av fare- og risikoområder for kommunen, knytter det seg stor usikkerhet til vurderingene som er basert på aktsomhetskart for flom- og jordskred og marin grense. På bakgrunn av opplysningene, er konklusjonen at utbyggere av de aktuelle områdene må foreta egne geotekniske kartlegginger av grunnforhold og ROS-vurderinger av fareområdene ved eventuelle utbygninger.

Støykart i henhold til T-1442



7.3. Støy

Nye utbyggingsområder er vurdert i forhold til vegvesenets støysonekart. Enkelte utbyggingsområder i tettstedene blir liggende i støysonene. Krav om støyutredninger med på følgende tiltak må inn i reguleringsplanene. Følgende bestemmelse er tatt inn i arealplanbestemmelsene som pkt. 1.2: «Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for all planlegging og alle enkelttiltak.»

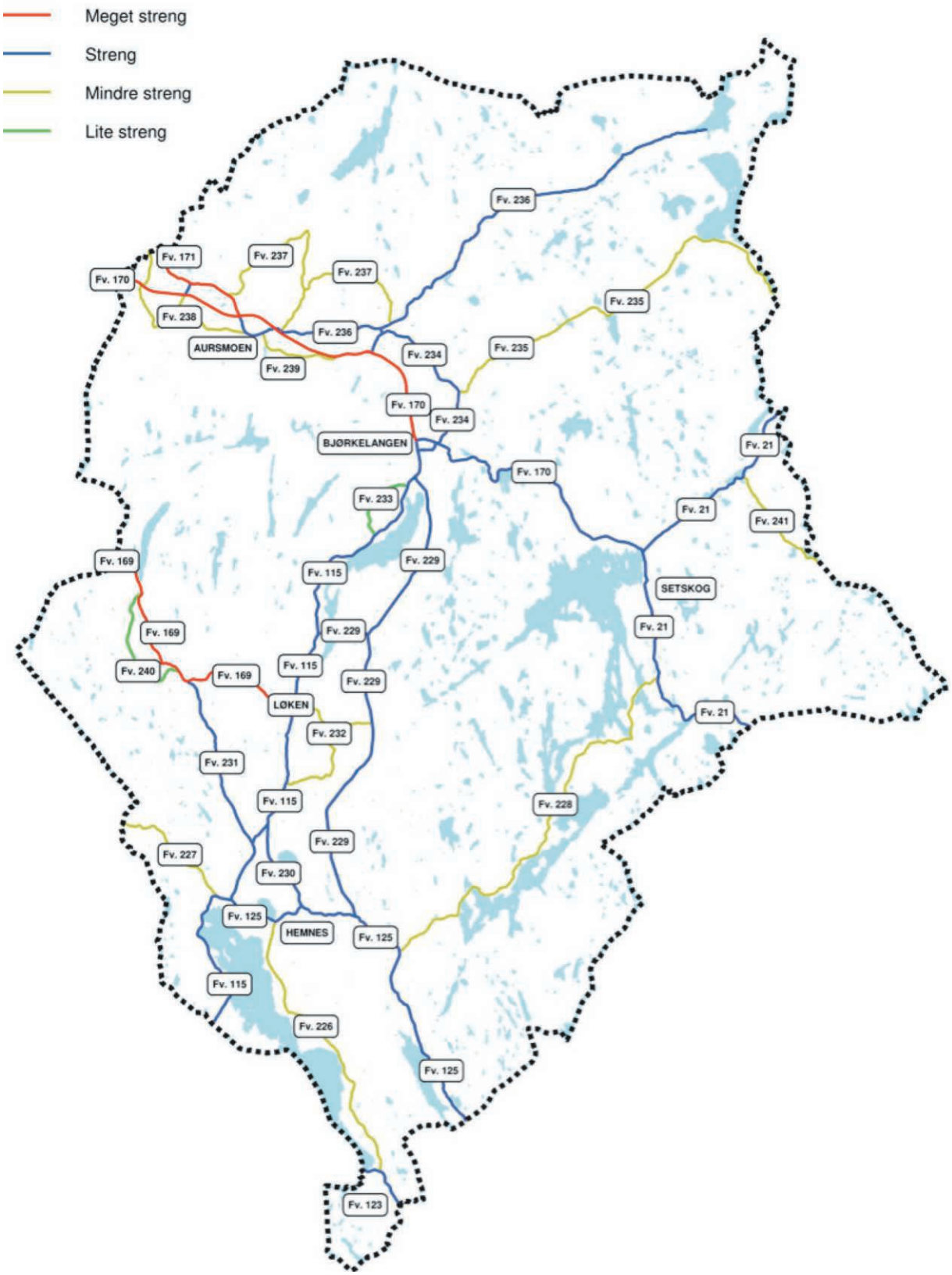
7.4. Trafikksikkerhet

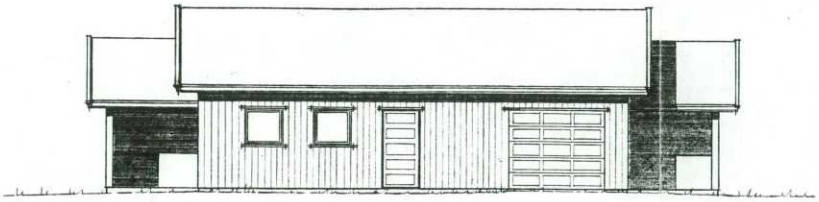
Kommunen utarbeidet sin første kommunedelplan for trafikksikkerhet i 2001. Kommunen har nylig rullert kommunedelplanen for trafikksikkerhet for femte gang. Planen ble godkjent av kommunestyret den 19.06.17. Trafikksikkerhetsplanen skal gi grunnlag for å gjennomføre tiltak som kan redusere antall ulykker, følger av ulykker og opplevd utrygghet i trafikken. Planen skal bidra til en sterkere fokusering på trafikksikkerhet i plansaker samt bidra til en bevisstgjøring av planleggere, politikere og folk flest omkring trafikkforhold, og om mulig også egen adferd i trafikken. Planen har en handlingsdel som omfatter både holdningsskapende arbeid og fysiske tiltak. For nye boligområder er det krav om sikring av myke trafikanter gjennom gang-/sykkelveier.

8. Rammeplan for avkjørsler

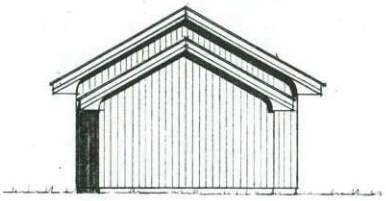
Rammeplanen omfatter alle fylkesveier i kommunen. Rammeplanen fastsetter hvordan holdningen til søknader om bygging av nye avkjørsler, eller bruk av eksisterende avkjørsler skal være for ulike fylkesveistrekninger. Det er fire holdningsklasser. Kartet nedenfor viser holdningsklasser for de ulike fylkesveistrekningene i kommunen. Nærmere bestemmelsene er å finne i planbestemmelsene.

Holdningsklasse i rammeplan for avkjørsler

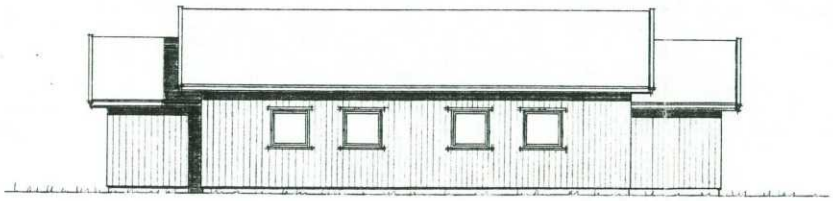




MOT SYD



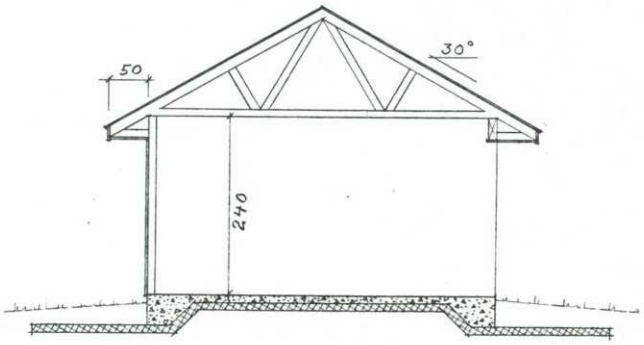
MOT ØST
MOT VEST



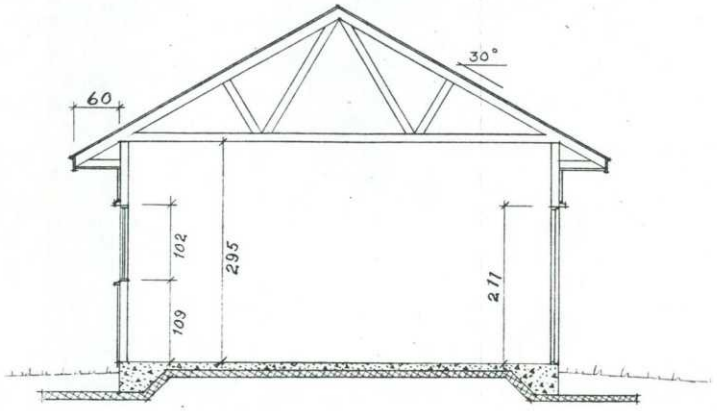
MOT NORD

SAKSNR.:
509/2005

G. NR 201 B. NR 1 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		MARS 2005	3.
NILS E. KILLINGMO REDSKAPSHUS/GARASJE KILLINGMO	FASADER M= 1:100	JAKOB A. JØDAHL SIVILARKITEKT MNAL 1925 BLAKER TLF. 63 82 84 50 - 63 82 98 10	



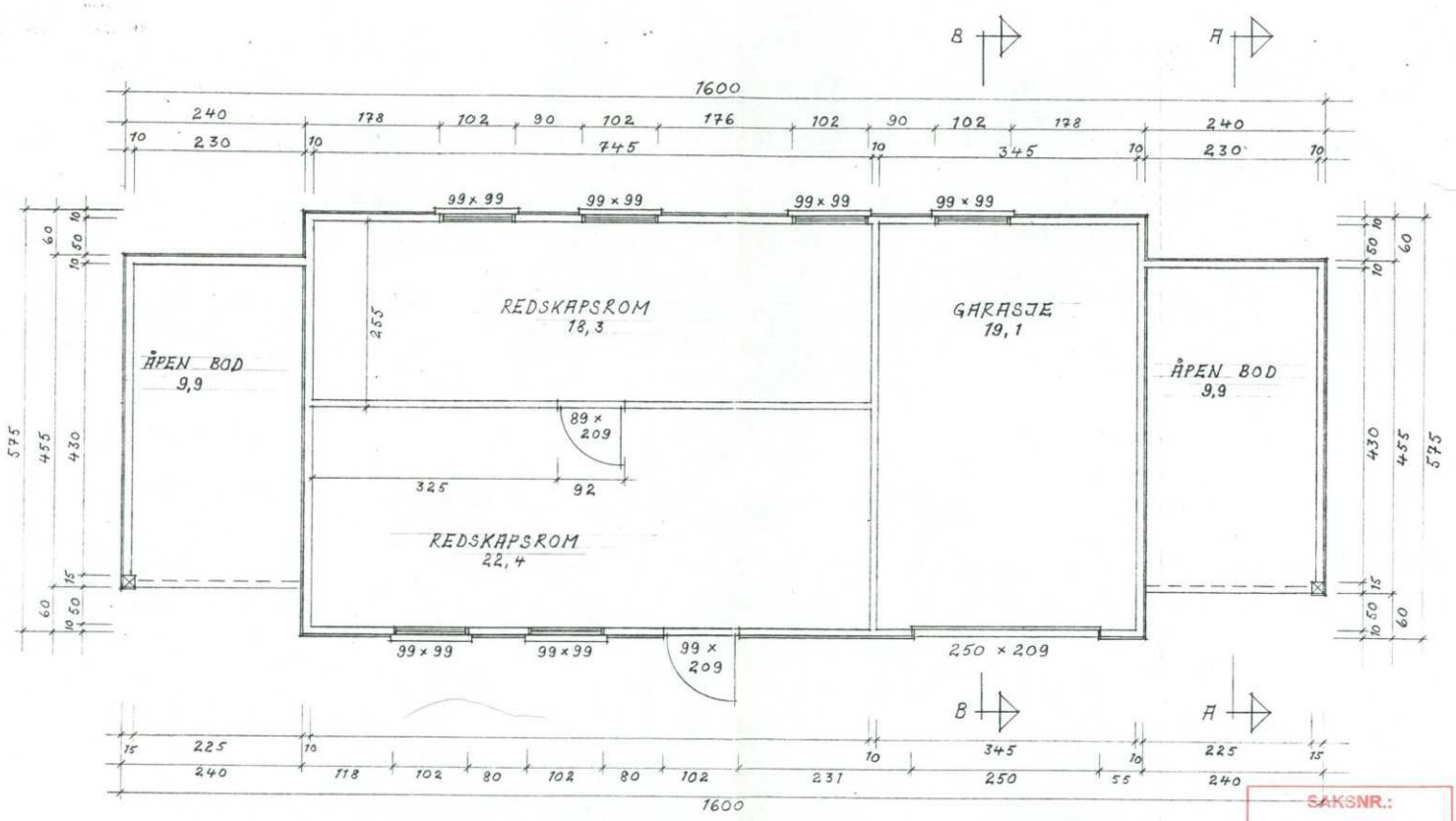
A - A



B - B

SAKSNR.:
509/2005

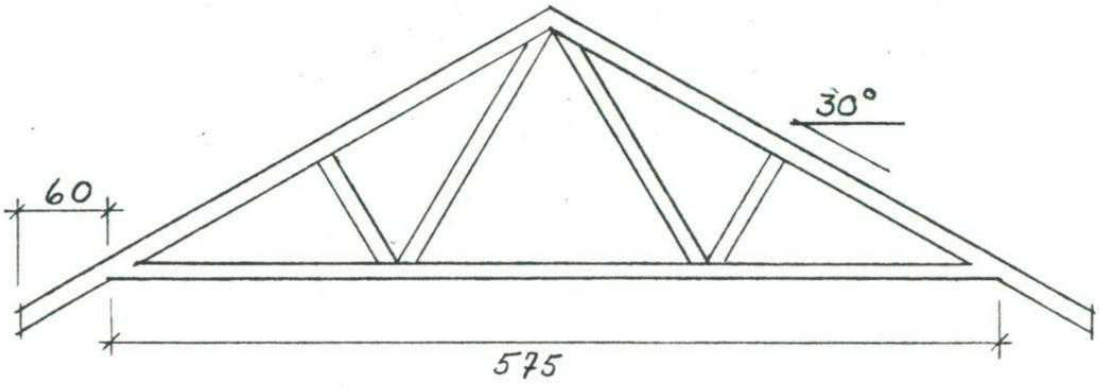
G.NR 201 B.NR 1 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		MARS 2005	2.
NILS E. KILLINGMO REDSKAPSHUS / GARASJE KILLINGMO	SNITT M = 1:50	JAKOB A. JØDAHL SIVILARKITEKT MNAL 1925 BLAKER TLF. 63 82 84 50 - 63 82 98 10	



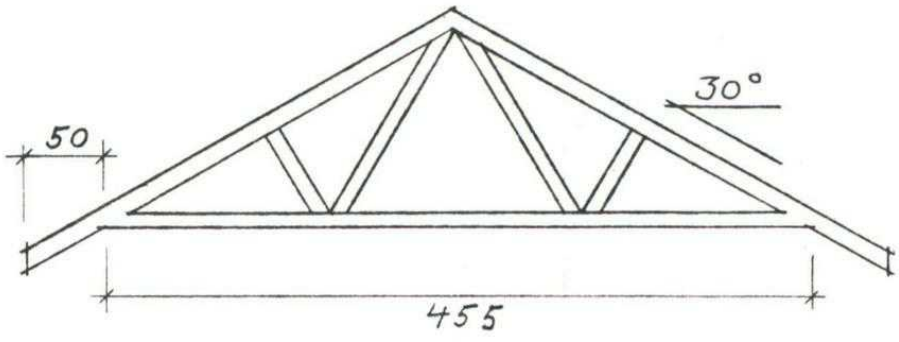
SAKSNR.:
509/2005

MÅLSETTING GJELDER BINDINGSVERK.
ALLE MÅL I CM.

G. NR 201 B. NR 1 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		MARS 2005	1.
NILS E. KILLINGMO REDSKAPSHUS/GARASJE KILLINGMO	PLAN M= 1:50	JAKOB A. JØDAHL SIVILARKITEKT MNAL 1925 BLAKER TLF. 63 82 84 50 - 63 82 98 10	



20 STK



10 STK

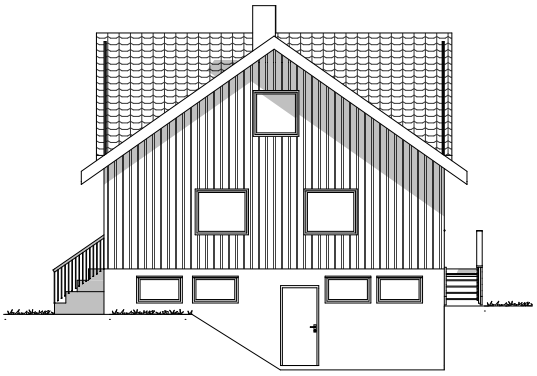
SAKSNR.:
509/2005

ALLE TAKSTOLER :
SNØLAST = 2,5 KPa
TUNG TEKKING
C-C = 60

G.NR 201 B.NR 1 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		MARS 2005	4.
NILS E. KILLINGMO REDSKAPSHUS / GARASJE KILLINGMO	TAKSTOLER M = 1:50	JAKOB A. JØDAHL SIVILARKITEKT MNAL 1925 BLAKER TLF. 63 86 [illegible] - 90 92 98 10	



Fasade Nord



Fasade Vest

NOTATER

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

PROSJEKT
Killingmobakken 47
1930 Aurskog
Aurskog-Høland kommune

GNR./BNR.
201/1

FASE
Søknad

TEGNING
Fasade Nord og Vest - Planlagt Status

NR.

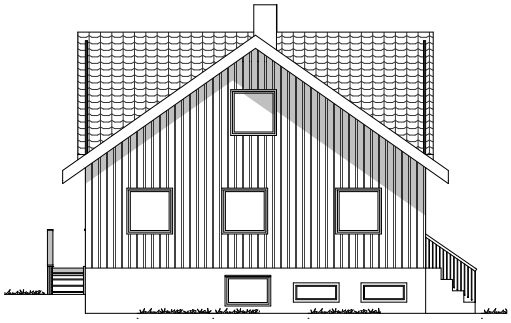
DATO.
26.09.2023

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

KLØVER
din byggrådgiver



Fasade Sør



Fasade Øst

NOTATER

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

PROSJEKT
Killingmobakken 47
1930 Aurskog
Aurskog-Høland kommune

GNR./BNR.
201/1

FASE
Søknad

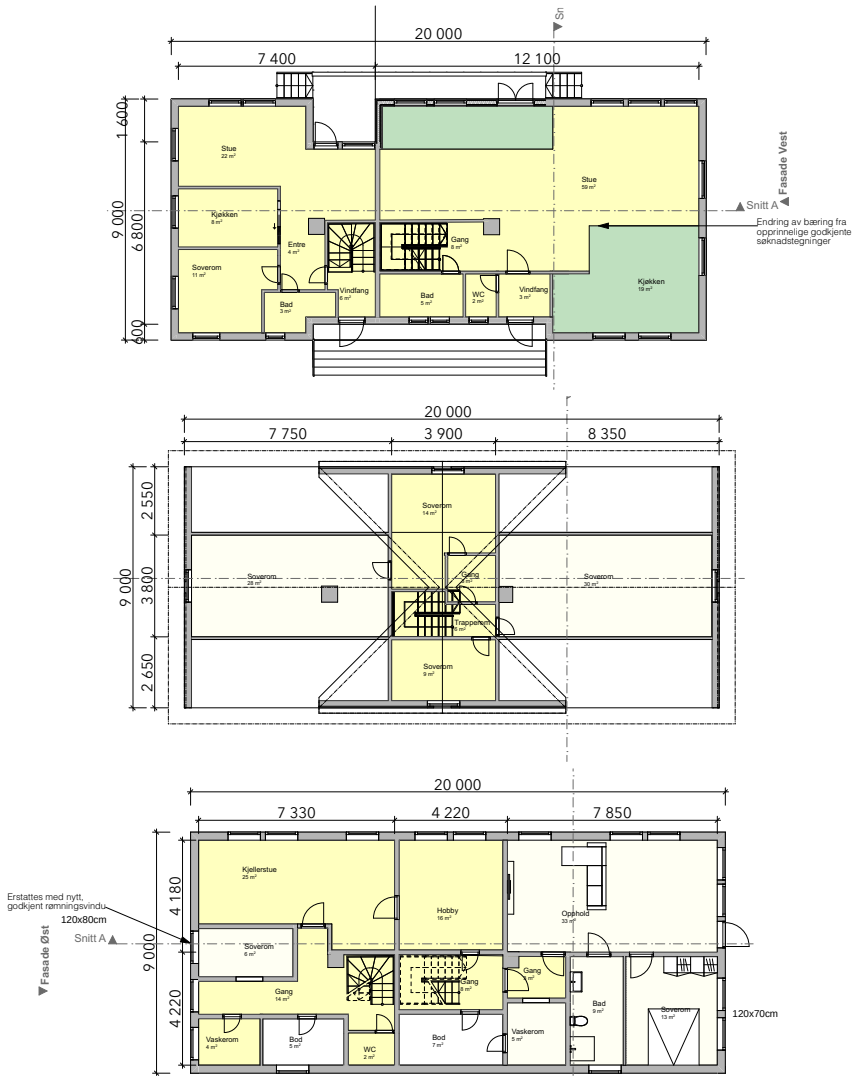
TEGNING
Fasade Sør og Øst - Planlagt status

NR.

DATO.
26.09.2023

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

KLØVER
din byggrådgiver



NOTATER

Plantegninger er basert på eksisterende byggetegninger og er ikke nøyaktig målt

BRA etter planlagt tiltak:

BRA kjeller: 163 m²
BRA 1. etasje: 155 m²
BRA 2. etasje: 92 m²

BRA totalt: 410 m²

Vesentlig endring fra opprinnelige søknadstegninger

Eksisterende hoveddel

Areal søkes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

PROSJEKT
Killingmobakken 47
1930 Aurskog
Aurskog-Høland kommune

GNR./BNR.
201/1

TEGNING
Plantegninger - Planlagt status

NR.

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
26.09.2023

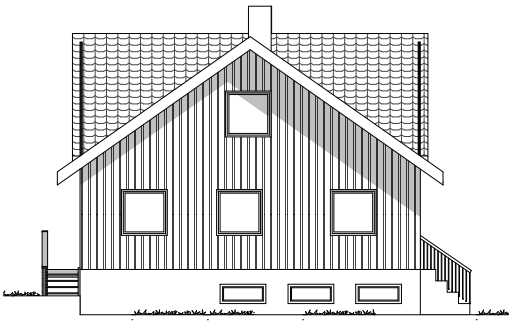
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER RÅDGIVNING
vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen



Fasade Sør



Fasade Øst

NOTATER

Endringer skjer kun på sørveggen for dette tiltaket.

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

PROSJEKT
Killingmobakken 47
1930 Aurskog
Aurskog-Høland kommune

GNR./BNR.
201/1

FASE
Søknad

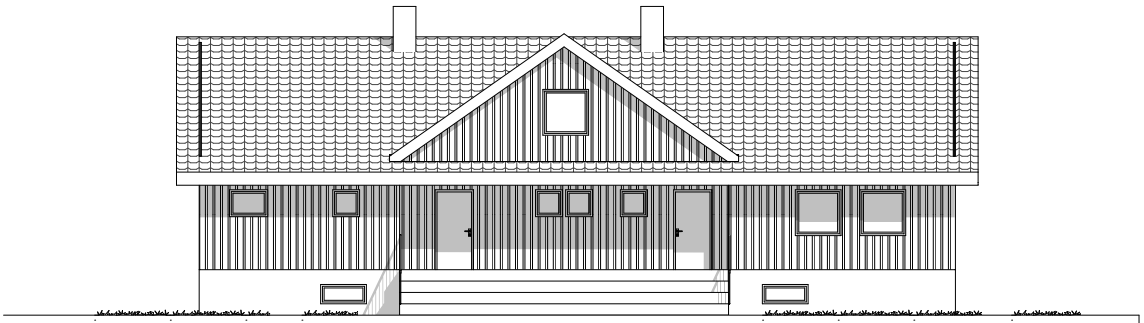
TEGNING
Fasade Sør og Øst_EndretTillatelse

NR.
T40-5

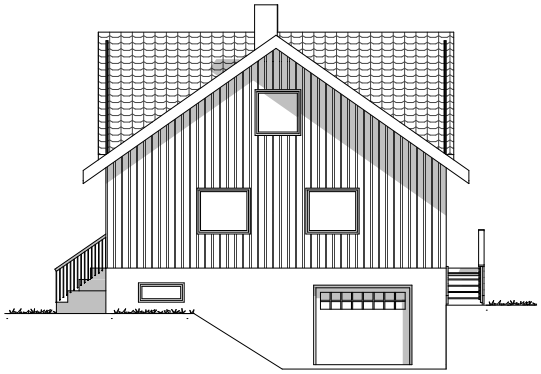
DATO.
26.09.2023

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

KLØVER
din byggrådgiver



Fasade Nord



Fasade Vest

NOTATER

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

PROSJEKT
Killingmobakken 47
1930 Aurskog
Aurskog-Høland kommune

GNR./BNR.
201/1

FASE
Søknad

TEGNING
Fasade Nord og Vest - Eksisterende

NR.

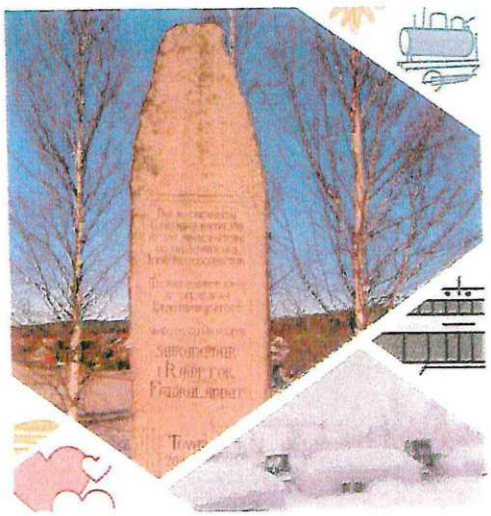
DATO.
26.09.2023

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

KLØVER
din byggrådgiver

Aurskog-Høland kommune

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

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

F: Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.

H: Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner

1: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.

2: Kulturminne/ landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.

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

4: Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.

Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf (aurskog-holand.kommune.no)

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

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

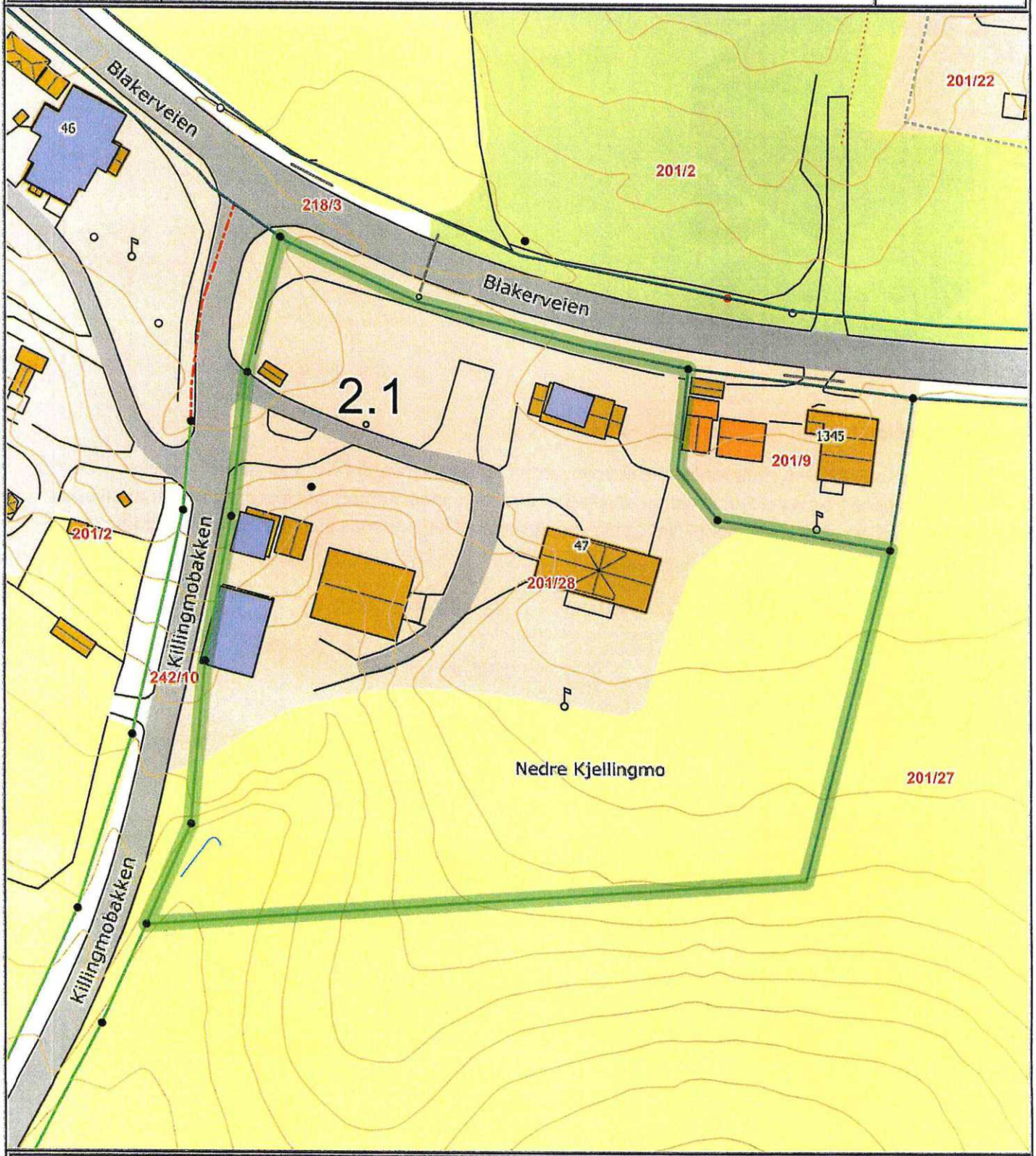
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:	BERNTSEN CAMILLA, KILLINGMOBAKKEN 47, 1930 AURSKOG, med flere			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 1/6-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

Delområde 2, Killingmo



Lokalisering

Området grenser mot delområde 4.2.1 i vest, til Steinsbakkholtet i øst, mot Fylkesvei 170 i syd og mot nord til skogen bak Øvre Killingmo.

Kort historikk

Killingmo har trolig vært én eiendom fram til befolkningsveksten i sen-middelalder. I nyere tid har eiendommen først blitt delt i Øvre og Nedre, og senere har Nedre igjen blitt delt i to. Det har også blitt skilt ut flere plasser under Killingmo. I storstua på Killingmo østre ble de første herredstyremøtene for bygda holdt. Det har også en periode vært butikk i bygningen. Langs Rv 171 øst for Killingmo, ble det på 1900-tallet bygget noen villaer

Registreringer

Fornminner

Det er ikke registrert fornminner i området.

Nyere tids kulturminner

Tomter, 201/3: Låve som fondmotiv.

Killingmo østre201/1: Bu og grisehus.

Killingmo nedre201/2: Våningshus midt på 1800-tallet, bu 1937 og låve 1937.

Killingmo Øvre 200/1: Våningshus, sidebygning 1600?, bu 1760?, låve

Villabebyggelse langs Fylkesvei 171.

Vernestatus

Killingmo ligger i gjeldende reguleringsplan innenfor et LNF-område.

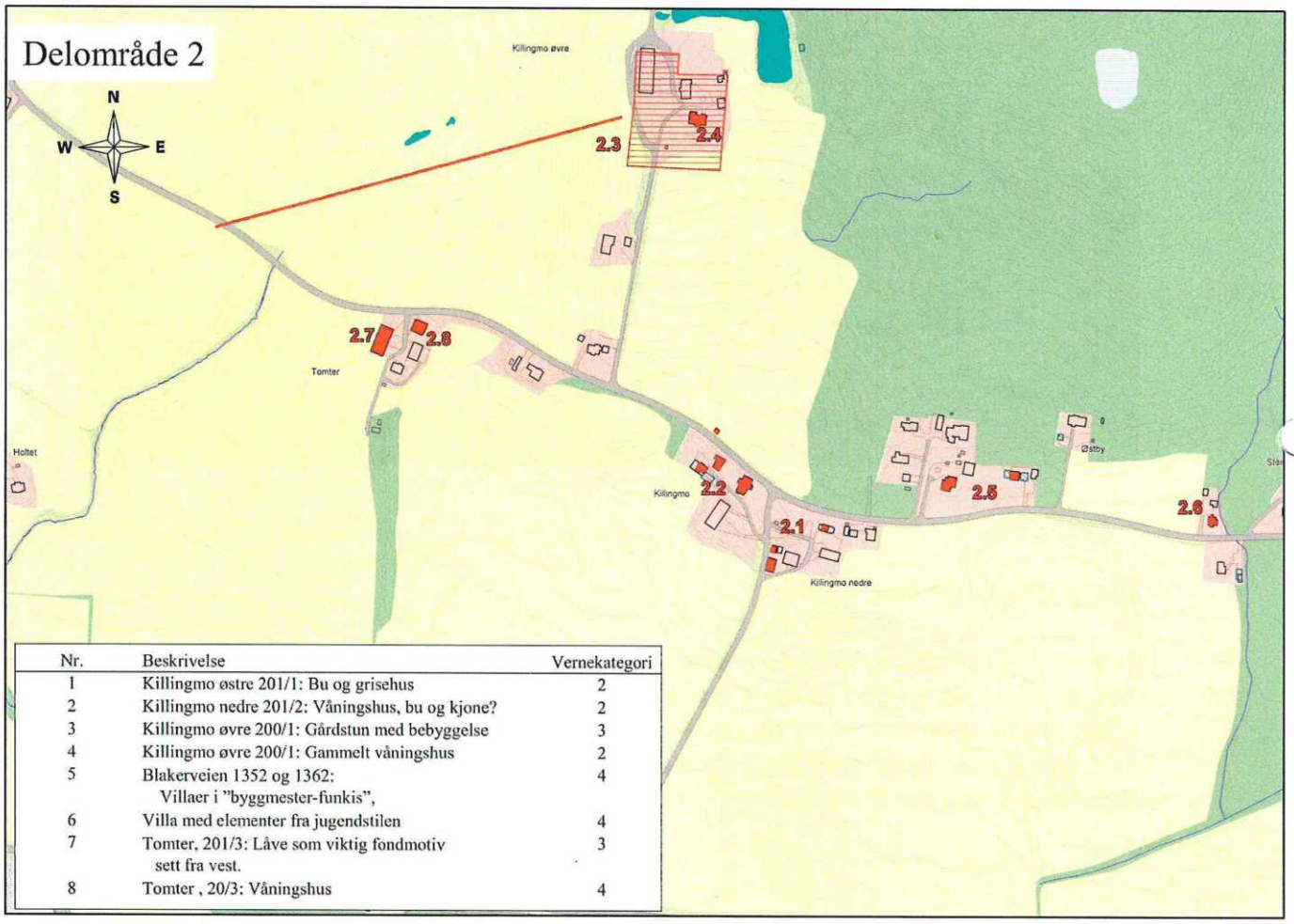


Begrunnelse for vern

Nedre Killingmos beliggenhet rundt et veikryss, og Øvre Killingmo sin beliggenhet på en høyde godt eksponert fra Verket, gir området en viktig rolle som landskapselement langs en av kommunens ferdselsårer. På alle tre brukene er det flere godt bevarte bygninger fra 17-, 18- og 1900-tallet. Sidebygningen på Øvre Killingmo er trolig fra 1600-tallet.

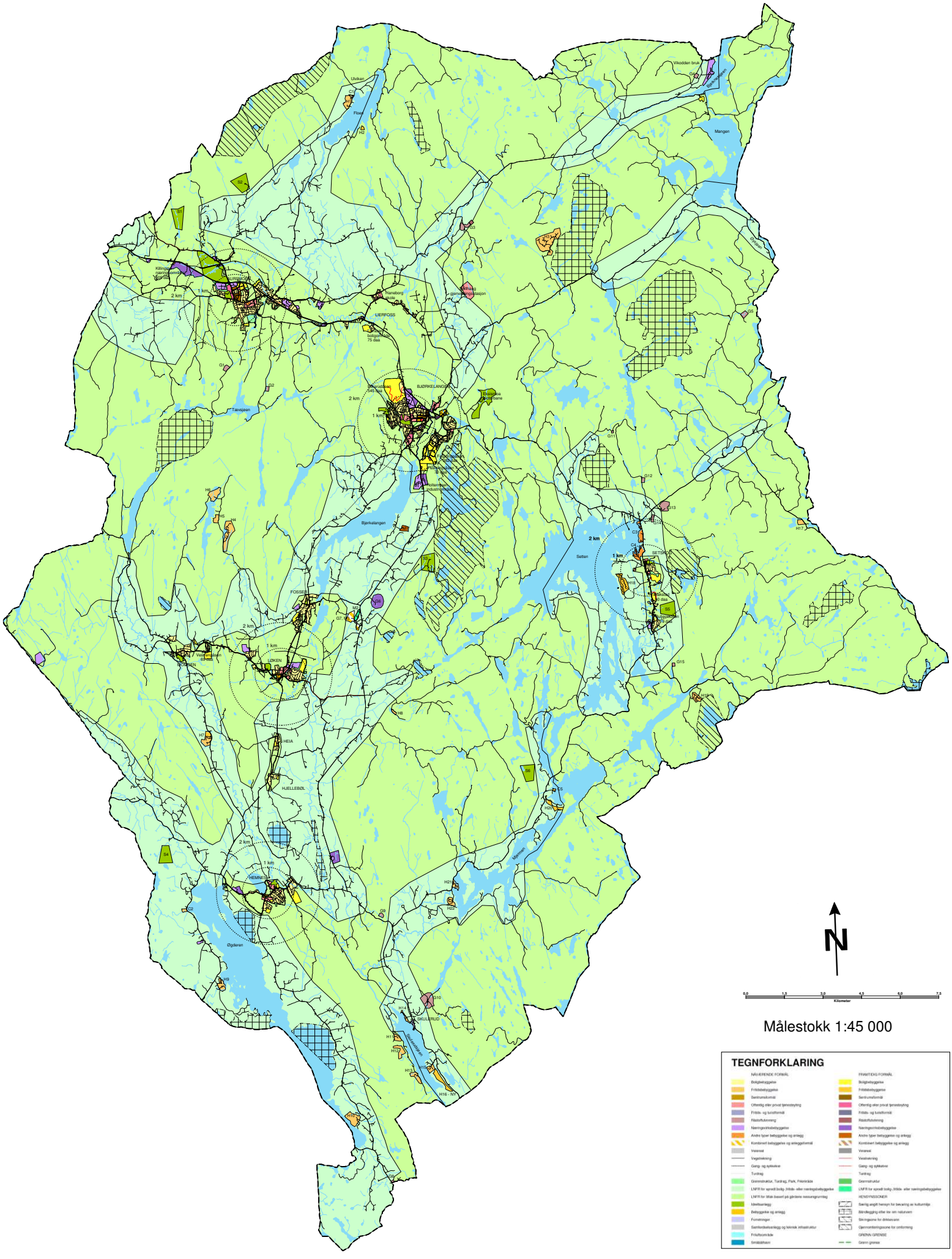
Forslag til forvaltning

Bebyggelsen bør så langt det er mulig bevares der den står. Nye bygninger bør bygges innenfor de eksisterende tunordningene slik at firkanttunene ikke visuelt flyter ut over sine grenser. Siktlinjen fra Fylkesvei 171 mot Øvre Killingmo bør ikke stenges med hus eller anlegg.



Nr.	Beskrivelse	Vernekategori
1	Killingmo østre 201/1: Bu og grisehus	2
2	Killingmo nedre 201/2: Våningshus, bu og kjone?	2
3	Killingmo øvre 200/1: Gårdstun med bebyggelse	3
4	Killingmo øvre 200/1: Gammelt våningshus	2
5	Blakerveien 1352 og 1362: Villaer i "byggmester-funkis",	4
6	Villa med elementer fra jugendstilen	4
7	Tomter, 201/3: Låve som viktig fondmotiv sett fra vest.	3
8	Tomter , 20/3: Våningshus	4

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028



Målestokk 1:45 000

TEGNFORKLARING

NÅVÆRENDE FORMÅL

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veiareal
- Vegetalkning
- Gang- og sykkelveg
- Turdrag
- Grønnstruktur, Turdrag, Park, Friområde
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse
- LNFR for tiltak basert på gårdene ressursgrunnlag

HENSYNSSONER

- Idrettsanlegg
- Bebyggelse og anlegg
- Forsvarsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Friluftsområde
- Småbåthavn

FRAMTIDIG FORMÅL

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veiareal
- Vegetalkning
- Gang- og sykkelveg
- Turdrag
- Grønnstruktur
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse

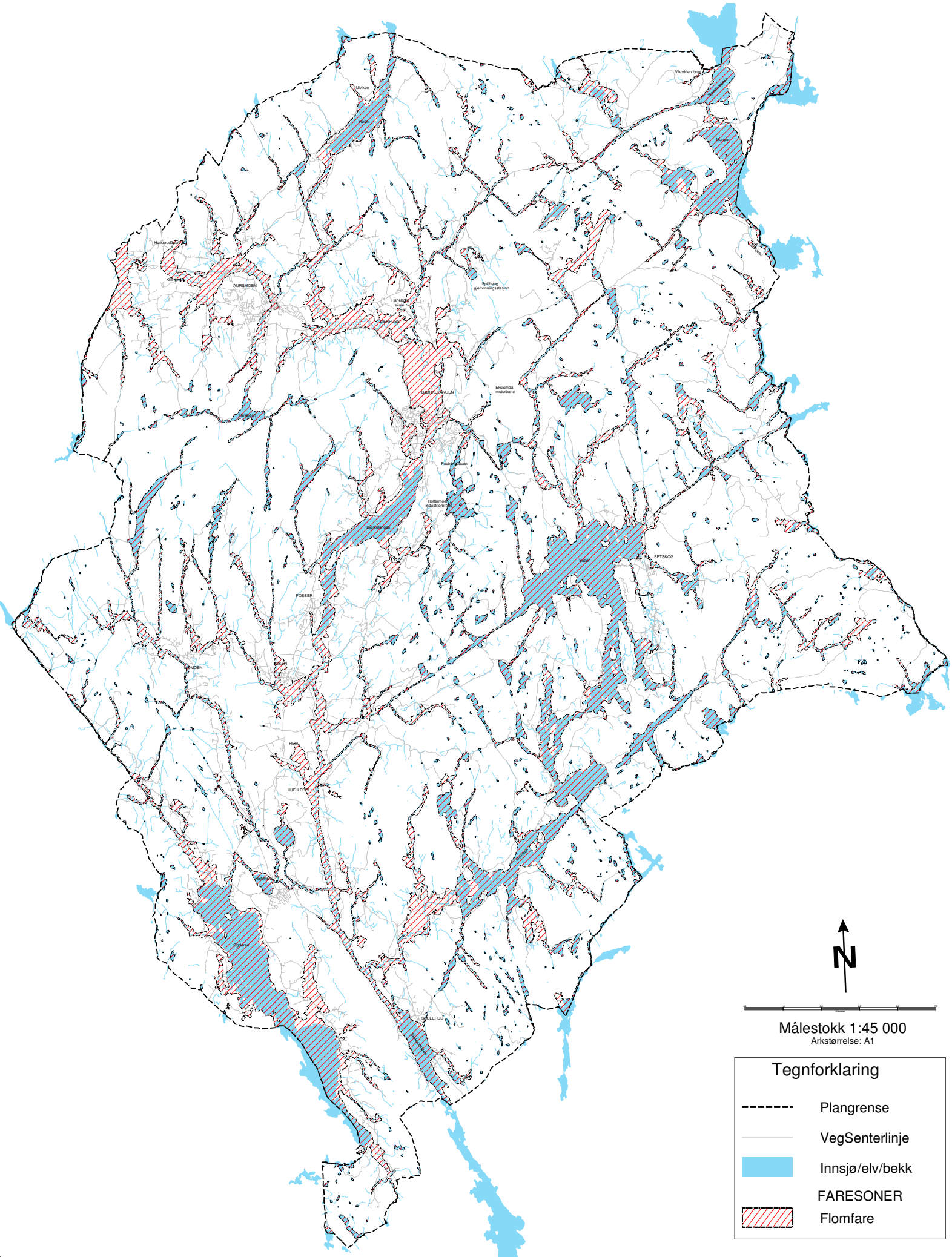
HENSYNSSONER

- Sværig angitt hensyn for bevaring av kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Sikringssone for drikkevann
- Gjennomføringssone for omforming

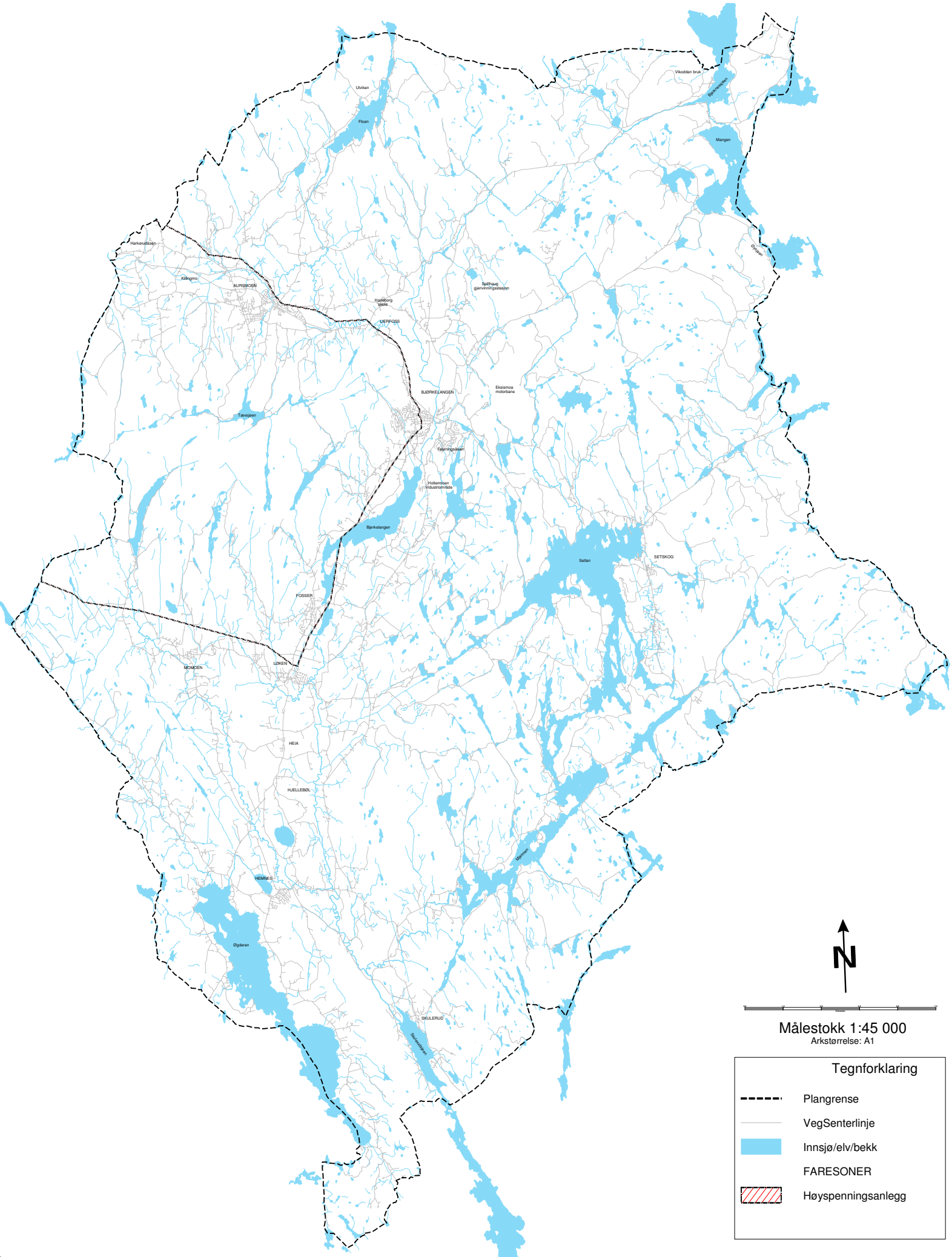
GRENSE

- Grenn grense

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028
Temakart - hensynssone flom



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028
Temakart - hensynssone energianlegg



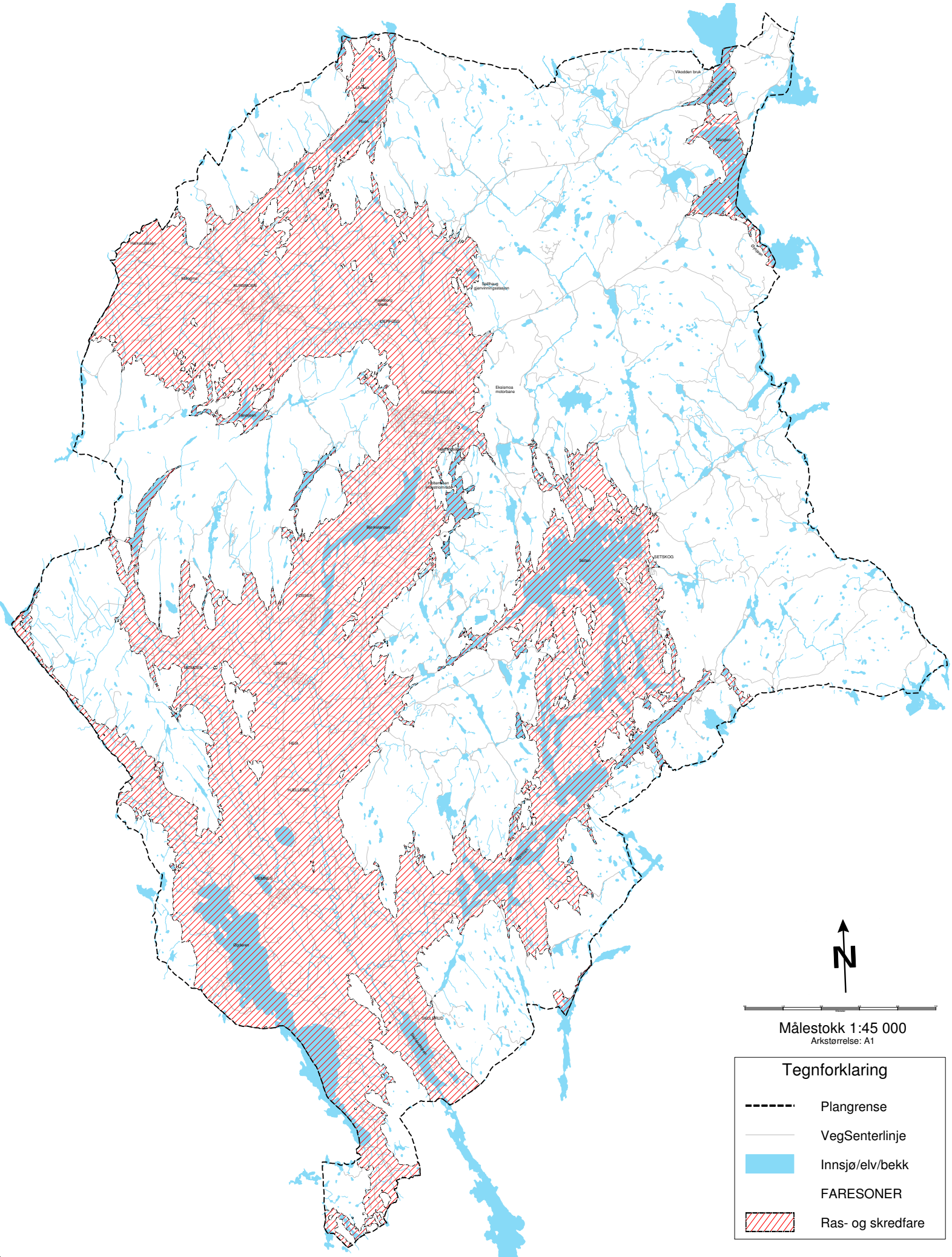
N

Målestokk 1:45 000
Arkstørrelse: A1

Tegnforklaring

- Plangrense
- VegSenterlinje
- Innsjø/elv/bekk
- FARESONER
- Høyspenningsanlegg

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028
Temakart - hensynssone for ras- og skredfare



NSB

Kryss av jernbanelinjen med vann- og kloakkledning. Betingelser

Saknr. 95/1959B

Rettighetshaverens (-havernes) navn
Nils Killingmo, Killingmo.

Dagbok nr. 2772/59 16/9

Adresse
Aurskog

Gnr.	Bnr.	Herred	Ledningsart
40	1	**Aurskog**	**Stikkrenne 15"** ☐ Kloakkledning

Kryss av jernbanelinjen ved (Km)	Bane	Utstedt ved Distriktsjefen i (Distrikt)
14.637	**Aurskog-Hølandb.**	**Oslo distrikt**

1. Ledningen over jernbanens grunn (under jernbanelinjen) skal være av den sort rør og plaseres på det sted som jernbanen bestemmer.

2. Alt arbeid på jernbanens grunn utføres under tilsyn av jernbanens folk som for dette arbeid lønnes av rettighetshaveren (-haverne).

3. Rettighetshaveren (-haverne) bærer alle utgifter med anlegg og vedlikehold av ledningen.
Arbeidets utførelse skal godkjennes av jernbanen.
jernbanen forbeholder seg rett til på rettighetshaverens (-havernes) bekostning å utbedre alle mangler som måtte oppstå ved ledningens anlegg, vedlikehold og drift.

4. Rettighetshaveren (-haverne) er forpliktet til uten utgifter for jernbanen å omlegge eller eventuelt og fjerne ledningen om jernbanen forlanger det.

5. Unnlater rettighetshaveren (-haverne) å utføre de arbeder som jernbanen finner nødvendige, er jernbanen berettiget til på rettighetshaverens (-havernes) bekostning å utføre arbeidet. Jernbanen kan forlange at ledningen stenges av inntil arbeidet er utført.

6. Hvis rettighetshaver (-haverne) og hjemmelsinnehaver (-haverne) ikke er samme person(er) skal hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke innhentes.

7. Tinglysning skjer ved rettighetshaverens (-havernes) forføyning og regning.
Arbeidet må ikke settes i gang før tinglysningen er ordnet.
Disse forpliktelser anmerkes som heftelse på ovennevnte eiendom.

Tillegg til betingelsene ovenfor

Det må anvendes armerte betongrør. Overkant rør må ligge minst 80 cm under svilleoverkant.

Hvis det blir større hastighet på vannet ved inn- og utløp må partiet omkring rørendene forsterkes.

Hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke. (Utfylles hvis rettighetshaveren (-haverne) og hjemmelsinnehaveren (-haverne) ikke er samme person(er))

Sted	Datum	Rettighetshaverens (-havernes) underskrift
Sørumsand	16/9 1959	Nils O Killingmo

9. 55. 2000. H. C.

Form nr. 114 a

Kopi

AVTALE OM FV 238 FLYTTES VESTOVER

Doknr: 435796 Tinglyst: 30.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne avtale **("Avtalen")** er inngått den 09.07.2012 mellom:

Camilla Berntsen, Killingmo Nedre, 1930 AURSKOG, (F nr) og

Henrik Singh Linchausen Bhamra, Killingmo Nedre, 1930 AURSKOG, (F nr) **("Eier av 201/1")** på den ene side

Og

Kari-Anne Jespersen Ellingsen, Killingmo Gård, 1930 AURSKOG (F nr) **(heretter "Eier av 201/2")** på den annen side.

Eier av 201/1 og Eier av 201/2 omtales i denne Avtale heretter i fellesskap som **"Partene"**.

1. Bakgrunn

Eiendommen 201/1 ligger på østsiden av Fv 238. På eiendommen står et gammelt grisehus. Eier av 201/1 vil ta i bruk bygningen og evt. søke om bruksendring. Bygningen eksisterer ikke på kartgrunnlaget da bygningen er søkt revet av tidligere eier, og søknaden ble innvilget. Denne bygningen ligger helt inntil Fv 238 og ny eier 201/1 ønsker å derfor å flytte Fv 238 vestover ut fra husveggen.

Eiendommen 201/2 ligger på vestsiden av og grenser inntil Fv 238.

Denne avtalen regulerer forholdet mellom partene i den forbindelse.

Grensene mellom eiendommene ble behandlet i overjordskifteretten september 1952. Partene tar ikke stilling til dommen.

2. Flytting av vei

2.1. Partene er enige om at Fv 238 flyttes vestover i henhold til skisse fra Kjetil Dalen i Statens Vegvesen, og som er vedlegg til denne avtale. Ny trase for vei og grøft er også markert i terrenget etter grenseoppmåling foretatt av Statens Vegvesen. Bilder av oppmerkingen ligger som vedlegg til denne avtalen. Eier av 201/2 aksepterer at veien flyttes slik denne er vist i vedleggene.

2.2. Flyttingen av vegen skal ikke berøre eksisterende innkjøring til eiendom 201/2 samt en historisk rest av en gammel låvebru som ligger ovenfor innkjøringen til eiendom 201/2.

2.3. Om flyttingen berører drens-ledninger som går i grøft på vestsiden av Fv 238 eller under den delen av Fv 238 som flyttes er eieren av 201/1 ansvarlig for å erstatte av disse. Dette vil si at eieren av 201/1 skal dekke alle kostnader i forbindelse med eventuell forlengelse eller omlegging av disse og eventuell reparasjon om det skjer en skade som følge av flytting av veien på disse drensledninger i løpet av 15 – femten år etter at byggearbeidene er avsluttet.

2.4. Eieren av 201/1 dekker alle kostnader i forbindelse med flyttingen av veien herunder, men ikke avgrenset til:

a) Ny oppmåling og tinglysning av eiendomsgrensen mellom 201/1 og 201/2.
b) Kostnader i forbindelse med drenering begrenset til det som berøres av gravearbeider i forbindelse med flytting av veien.
c) Andre utgifter til stat eller kommune som følge av flyttingen av vegen.

Kopi

3. Verneting

Partene vedtar eiendommenes verneting (rettskrets) som rett verneting for eventuell tvist som springer ut av denne avtale.

4. Iverksetting

Tiltaket kan iverksettes så snart denne avtalen er undertegnet av partene.

5. Dokumenter/tinglysning

Avtalen skal tinglyses i Grunnboken på eiendommene 201/1 og 201/2. Eieren av 201/1 dekker all kostnad i forbindelse med tinglysningen.

6. Eiendommens tilstand etter tiltaket

Eieren av 201/1 har ansvar for at områdene der tiltaket er gjennomført ryddes opp innen rimelig tid.

7. Vedlegg til denne avtale

- Utskrift av grunnkart for eiendommen 201/1
- Utskrift av grunnkart for eiendommen 201/2
- Utskrift av grunnkart for eiendommen 242/10 (Fv 238)
- Kartskisse for ny plassering av Fv 238 datert samt bilder av oppmerking av ny trase.

* * *

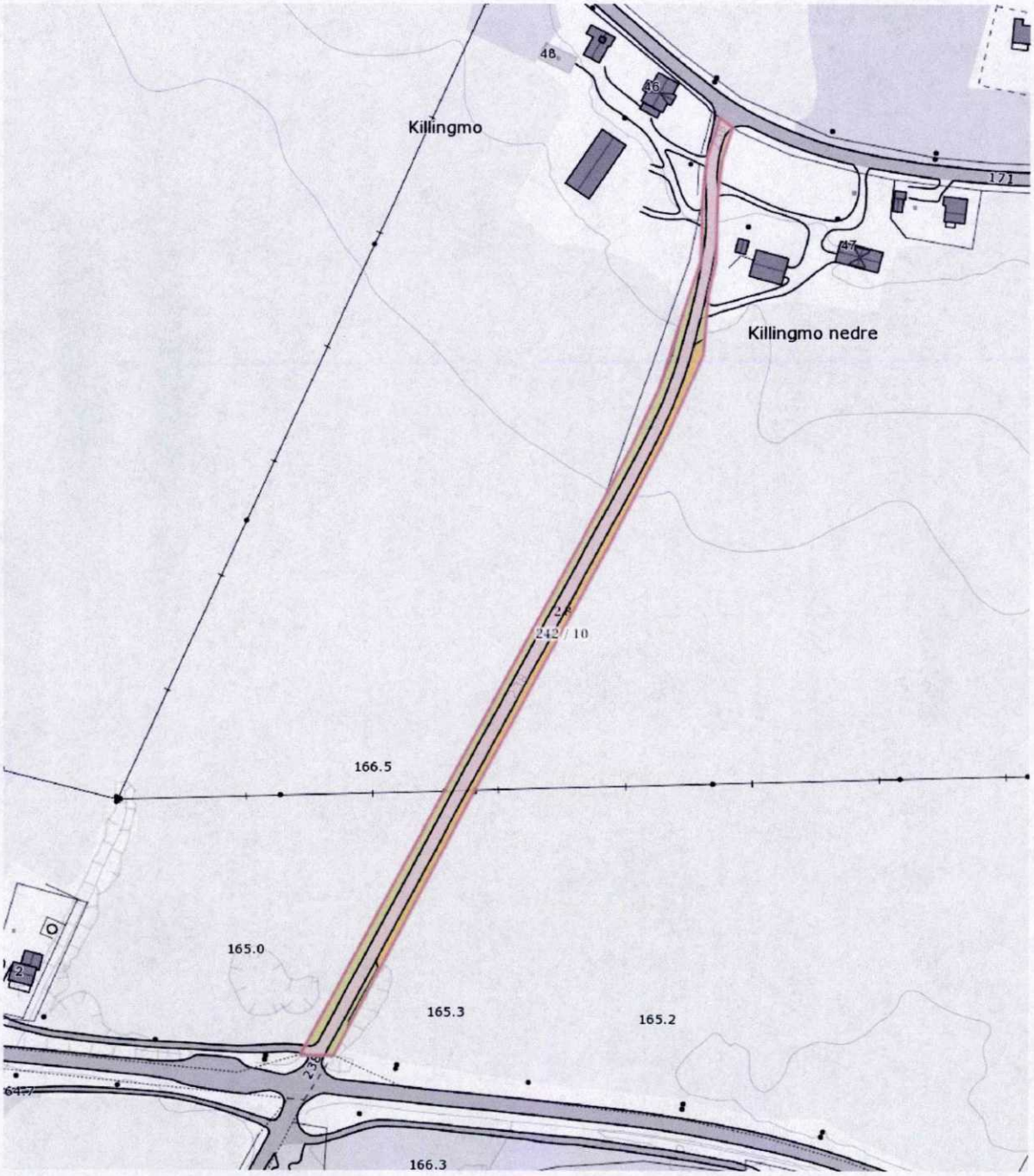
Denne Avtale er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplarer, hvorav Partene får hvert sitt eksemplar. Samt to eksemplarer som sendes til Statens Kartverk for tinglysning på respektive eiendommer.

Aurskog, 23.07.2012

Kari-Anne Ellingsen 29c771 [redacted]
Kari-Anne Jespersen Ellingsen

Camilla Berntsen 100276 [redacted]
Camilla Berntsen

Henrik Bhamra 070276 [redacted]
Henrik Singh Linchausen Bhamra



0 20 40 60m

Målestokk 1 : 2500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.07.2012

GRUNNEIENDOM 0221-242/10

skog+ landskap

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	1,1	
Overflatedyrka jord	0,0	
Innmarksbeite	0,0	1,1
Skog av særs høg bonitet	0,0	
Skog av høg bonitet	0,0	
Skog av middels bonitet	0,0	
Skog av lav bonitet	0,0	
Uproduktiv skog	0,0	0,0
Myr	0,0	
Åpen jorddekt fastmark	1,8	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0	1,8
Bebygd, samf, vann, bre	2,8	
Ikke klassifisert	0,0	2,8
Sum:	5,7	5,7

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom.

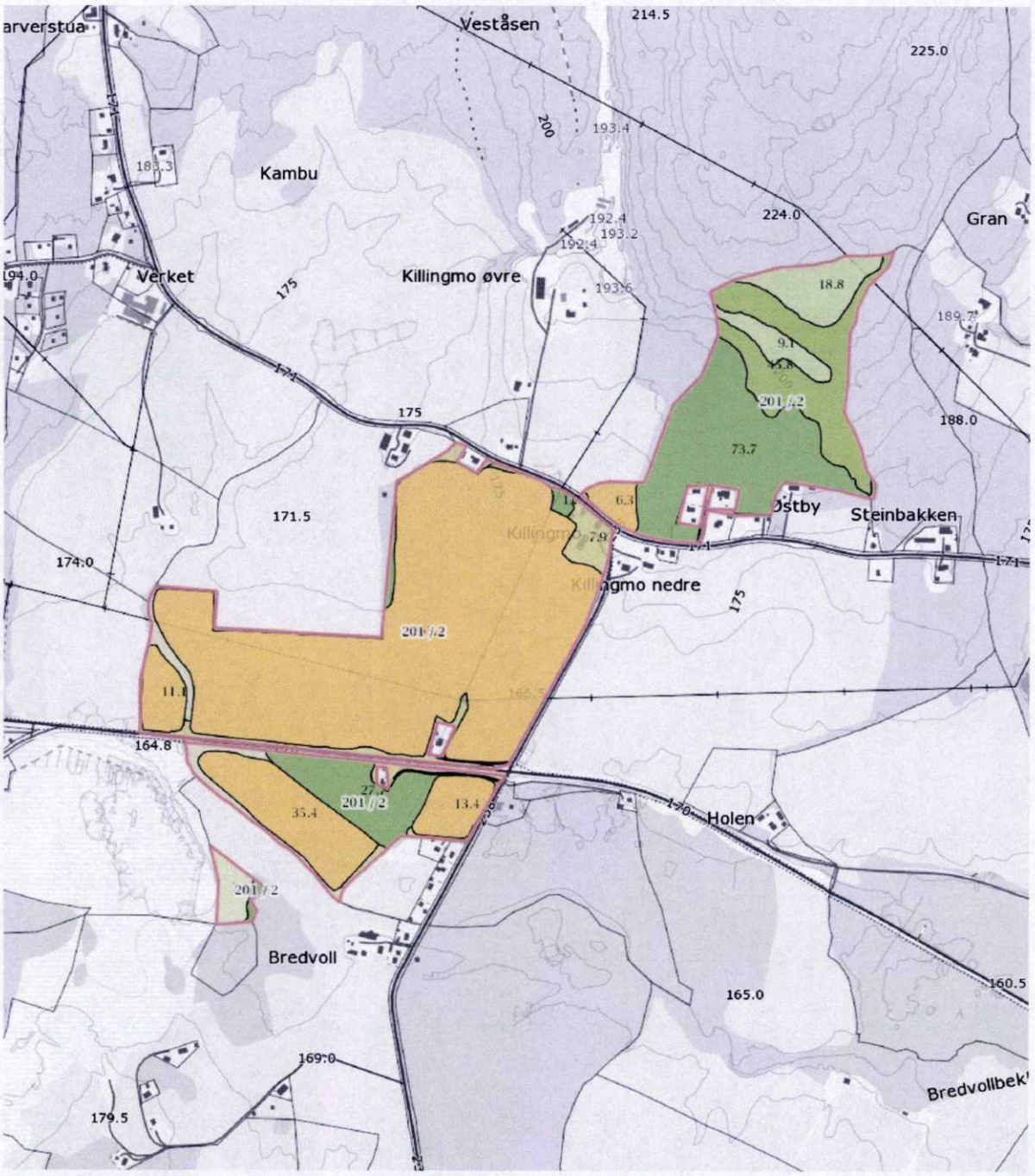
I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklassene for eiendommen.

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Markslagsgrenser
Eiendomsgrenser



0 100 200 300m

Målestokk 1 : 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.07.2012

GÅRDSKART 0221-201/2
Tilknyttede grunneiendommer:
201/2

skog+ landskap

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	329,7	
II	Overflatedyrka jord	0,0	
III	Innmarksbeite	0,0	329,7
S	Skog av særs høg bonitet	0,0	
H	Skog av høg bonitet	106,8	
M	Skog av middels bonitet	45,8	
L	Skog av lav bonitet	27,9	
i	Uproduktiv skog	19,1	199,6
≈	Myr	0,0	
	Åpen jorddekt fastmark	23,5	
	Åpen grunnlendt fastmark	0,0	23,5
	Bebygd, samf, vann, bre	1,9	
	Ikke klassifisert	0,0	1,9
	Sum:	554,7	554,7

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom.

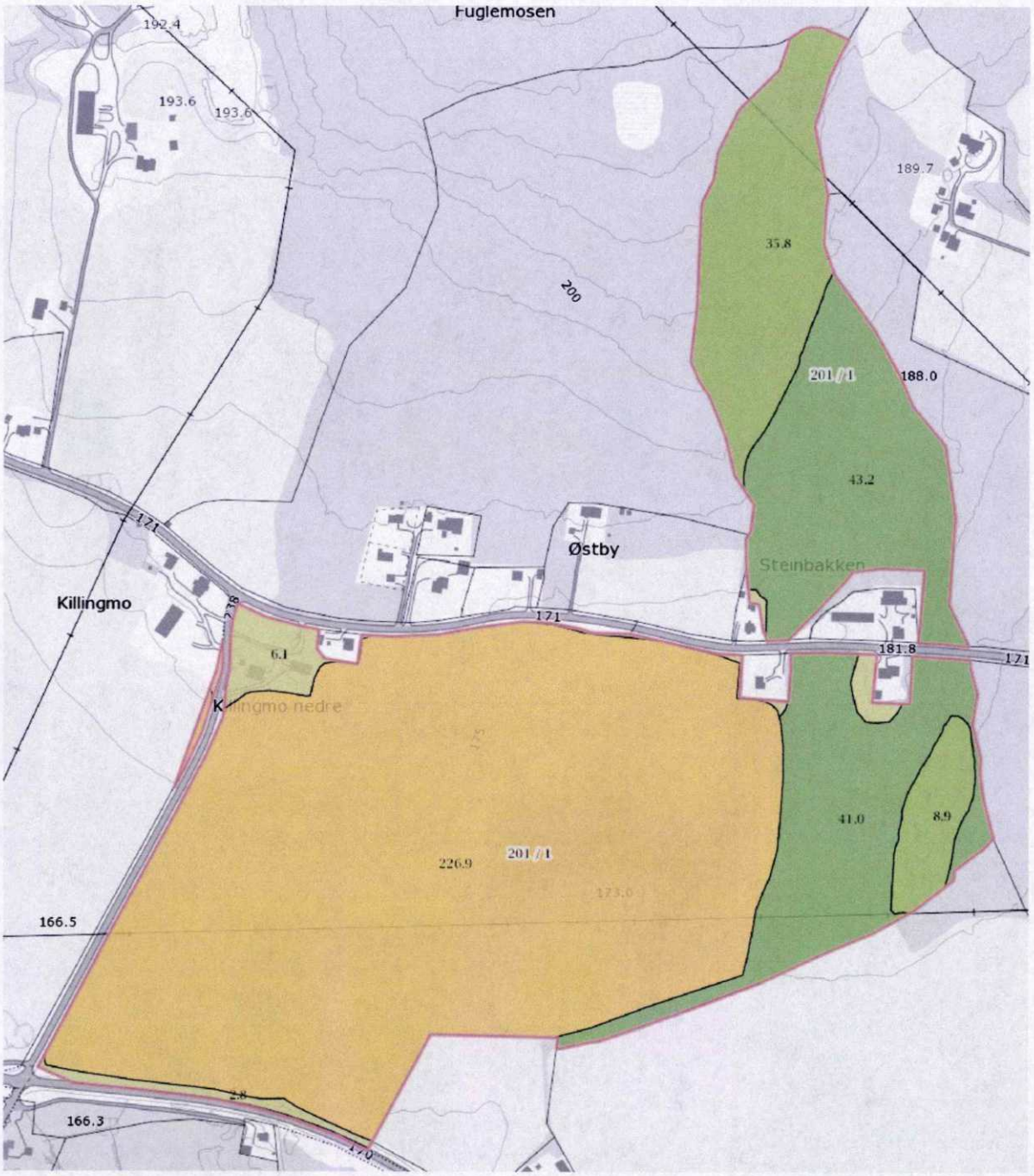
I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklassene for eiendommen.

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Markslagsgrenser
Eiendomsgrenser



0 50 100 150m

Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.07.2012

GÅRDSKART 0221-201/1
Tilknyttede grunneiendommer:
201/1

skog+ landskap

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	227,4	
Overflatedyrka jord	0,0	
Innmarksbeite	0,0	227.4
Skog av særs høg bonitet	0,0	
Skog av høg bonitet	84,2	
Skog av middels bonitet	44,7	
Skog av lav bonitet	0,0	
Uproduktiv skog	0,0	128.9
Myr	0,0	
Åpen jorddekt fastmark	11,6	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0	11.6
Bebygd, samf, vann, bre	0,4	
Ikke klassifisert	0,0	0.4
Sum:	368,3	368,3

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom.

I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklassene for eiendommen.

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

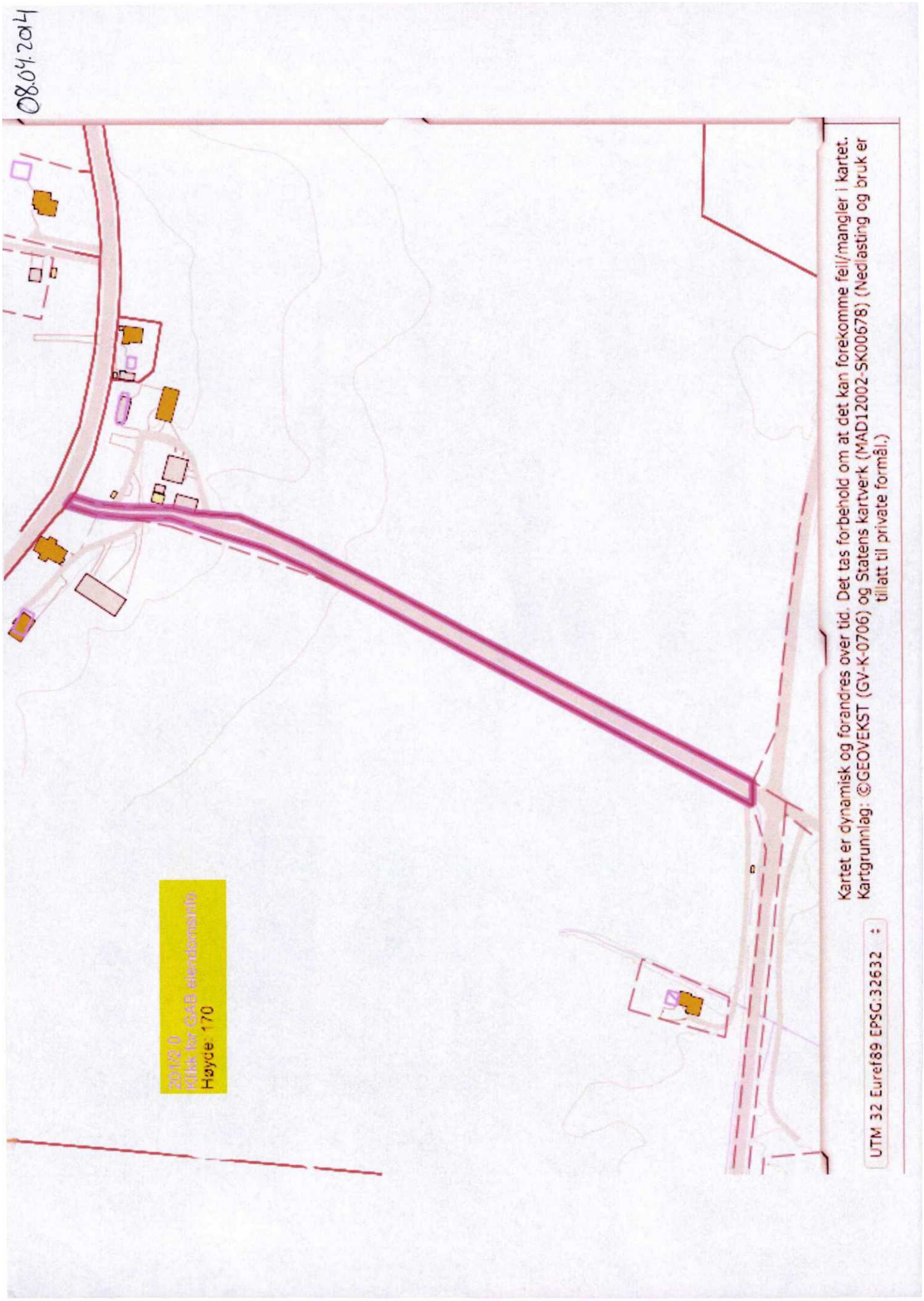
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Markslagsgrenser
Eiendomsgrenser



Fy02_Fv238_hp02_f1_m01393.jpg - 14. september 2011 11:28:14

Fylke: Akershus, Sted: KORSMO XF238
Vei: Fv238, HP: 2, Felt: 1, Distanse: 1393m


08.04.2014
2012/ 0
Klikk for GAB eiendomsinfo
Høyde: 170
Kartet er dynamisk og forandres over tid. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler i kartet.
Kartgrunnlag: ©GEOVEKST (GV-K-0706) og Statens kartverk (MAD12002-SK00678) (Nedlasting og bruk er tillatt til private formål.)
UTM 32 Euref89 EPSG:32632

Hafslund Nett

TINGLYST
DAGBOKNR: 246097
23 MAI 2006
STATENS KARTVERK

Avtaler om kraftlinjer
i
Aurskog/Høland kommune

Vedlagt følger avtaler mellom Hafslund Nett AS, tidligere Viken Nett AS og hjemmelshavere av nedenfor nevnte eiendommer til tinglysning.
Alle avtalene har vedlagt kart og nettselskapets rettigheter og plikter ved undertegnelse av avtalene.

Doknr: 246097 Tinglyst: 23.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 171/9 ✓
Gnr. 192/26 ✓
Gnr. 192/65 ✓
Gnr. 193/13 ✓
Gnr. 194/4 ✓
Gnr. 200/4 VTÅR
Gnr. 201/1 ✓
Gnr. 205/6 ✓
Gnr. 211/1 ✓

Returdokument til: Hafslund Nett AS, v/ Steinar Karlsrud, 0247 Oslo, (telf.95879936)

Oslo 22/2-06

Even Ungersness
Direktør

Steinar Karlsrud

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG

VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Hafslund Nett AS

Mellom S (nedenfor kalt Nettselskapet)

og Bjørn Egil Lier som hjemmelsinnehaver av gnr. 171/9 i Aurskog Høland kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for inntil 66 kV høyspenningsluftledning

Høyspentledningen går i mellom ledningspunktene Abs1010 til Abs1035.

A. Lengden på traséen over eiendommen er ca. 415 meter. Ledningen er vist på vedlagt kartutsnitt.

B. Gjeldende ryddebelte er 10 meter. Denne avtalen utvider ryddebeltet til 14 meter.

C. Erstatning for denne utvidelsen fastsettes til kr 600.

D. (Eventuelle særlige forhold ved denne eiendommen)

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. I tillegg utstedes en tinglysingsgjenpart.

Aurskog 1/3-05 den _____

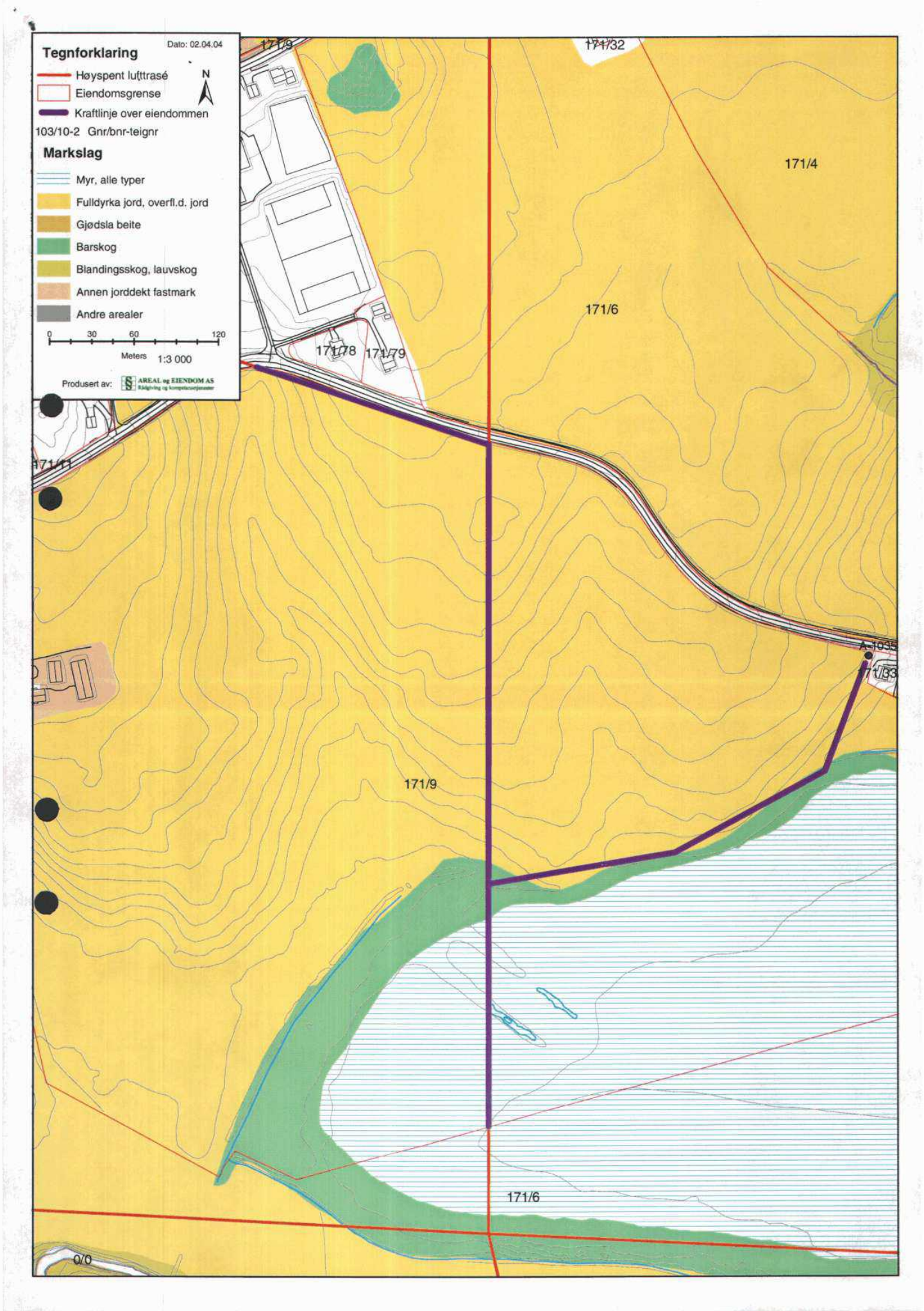
Bjørn Lier
Grunneier

240157[redacted]
(Personnr./foretaksnr.)

Oslo den 20/7-05

Jan Andreassen

Hafslund Nett AS
NO 980 489 698 MVA


Tegnforklaring
Dato: 02.04.04
Høyspent luftrasé
Eiendomsgrense
Kraftlinje over eiendommen
103/10-2 Gnr/bnr-teignr
Markslag
Myr, alle typer
Fulldyrka jord, overfl.d. jord
Gjødsla beite
Barskog
Blandingsskog, lauvskog
Annen jorddekt fastmark
Andre arealer
0 30 60 120
Meters 1:3 000
Produsert av: AREAL og EIENDOM AS
N
171/9
171/32
171/4
171/6
171/78
171/79
171/11
A 1035
171/33
171/9
171/6
0/0

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG

VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Hafslund Nett AS (nedenfor kalt Nettselskapet)

og Bjørn Haug som hjemmelsinnehaver av gnr. 192/26 i Aurskog Høland kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for inntil 66 kV høyspenningsluftledning

Høyspentledningen går i mellom ledningspunktene A-6090 til SV.

A. Lengden på traséen over eiendommen er ca. 50 meter. Ledningen er vist på vedlagt kartutsnitt.

B. Gjeldende ryddebelte er 10 meter. Denne avtalen utvider ryddebeltet til 15 meter.

C. Erstatning for denne utvidelsen fastsettes til kr 400.

D. (Eventuelle særlige forhold ved denne eiendommen)

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. I tillegg utstedes en tinglysingsgjenpart.

Trustadbru den 20/12-04 Oslo den 1/12-04.

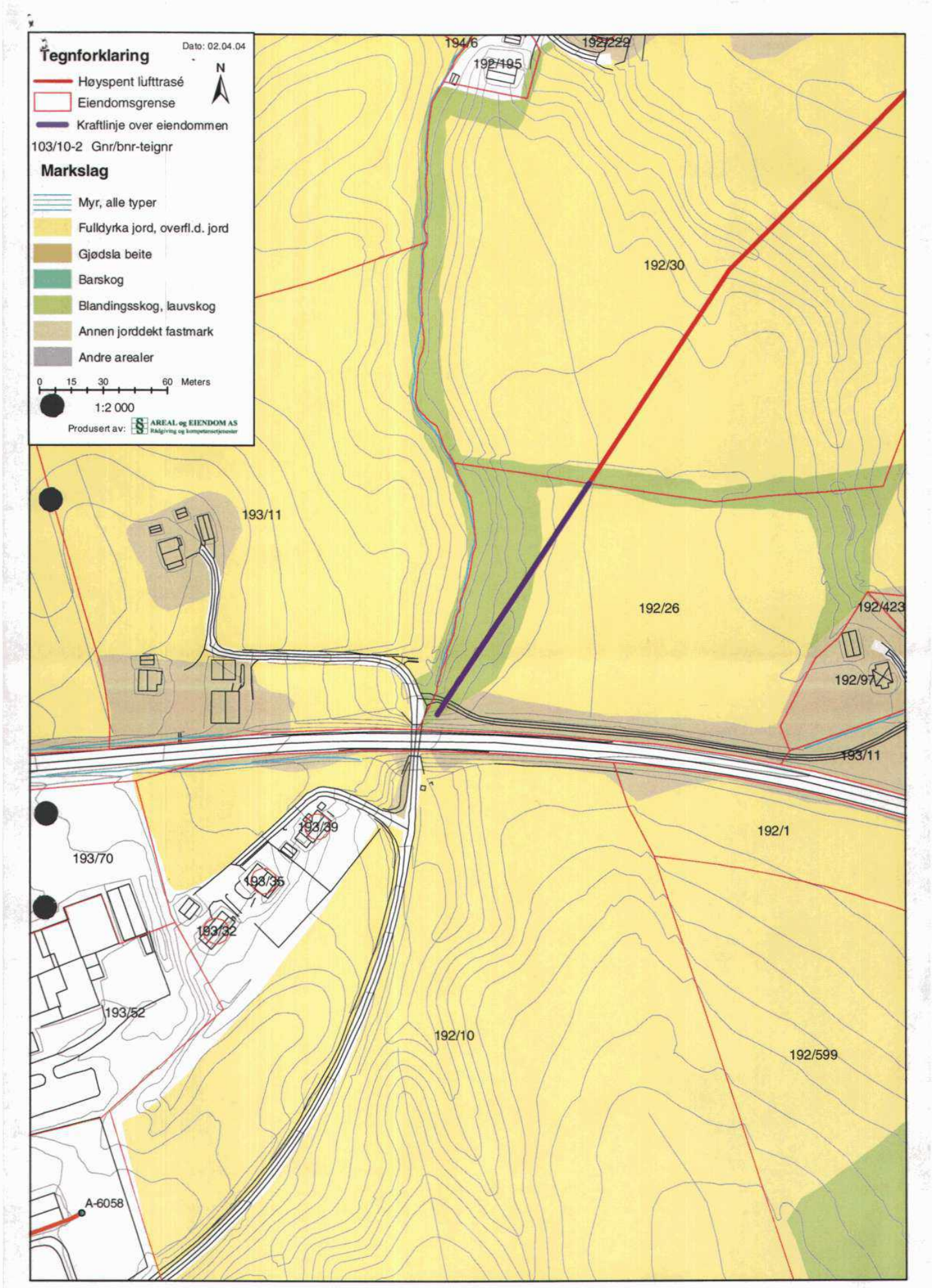
Grunneier

Hafslund Nett AS

98356864 5
(Personnr./foretaksnr.)
080863 [redacted]

NO 980 489 698 MVA
Hafslund Nett AS

[redacted]
Kontonummer som erstatningen skal innbetales til


Tegnforklaring
Dato: 02.04.04
N
Høyspent lufttrasé
Eiendomsgrense
Kraftlinje over eiendommen
103/10-2 Gnr/bnr-teignr
Markslag
Myr, alle typer
Fulldyrka jord, overfl.d. jord
Gjødsla beite
Barskog
Blandingsskog, lauvskog
Annen jorddekt fastmark
Andre arealer
0 15 30 60 Meters
1:2 000
Produsert av: AREAL og EIENDOM AS
Rådgiving og kompetansetjenester
194/6
192/195
192/222
192/30
193/11
192/26
192/423
192/97
193/11
192/1
193/39
193/70
193/35
193/32
193/52
192/10
192/599
A-6058

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG

VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Hafslund Nett AS (nedenfor kalt Nettselskapet)

og Helge Olav Lotterud som hjemmelsinnehaver av gnr. 192/65 i Aurskog-Høland kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for inntil 66 kV høyspenningsluftledning

Høyspentledningen går i mellom ledningspunktene A-3045 til A-3065.

A. Lengden på traséen over eiendommen er ca. 90 meter. Ledningen er vist på vedlagt kartutsnitt.

B. Gjeldende ryddebelte er 10 meter. Denne avtalen utvider ryddebeltet til 15 meter.

C. Erstatning for denne utvidelsen fastsettes til kr 1300

D. (Eventuelle særlige forhold ved denne eiendommen)

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. I tillegg utstedes en tinglysingsgjenpart.

Aurskog den 18/3-05

Helge Olav Lotterud
Grunneier

NO 870 458 452 MVA.
(Personnr./foretaksnr.)
070159 [redacted]

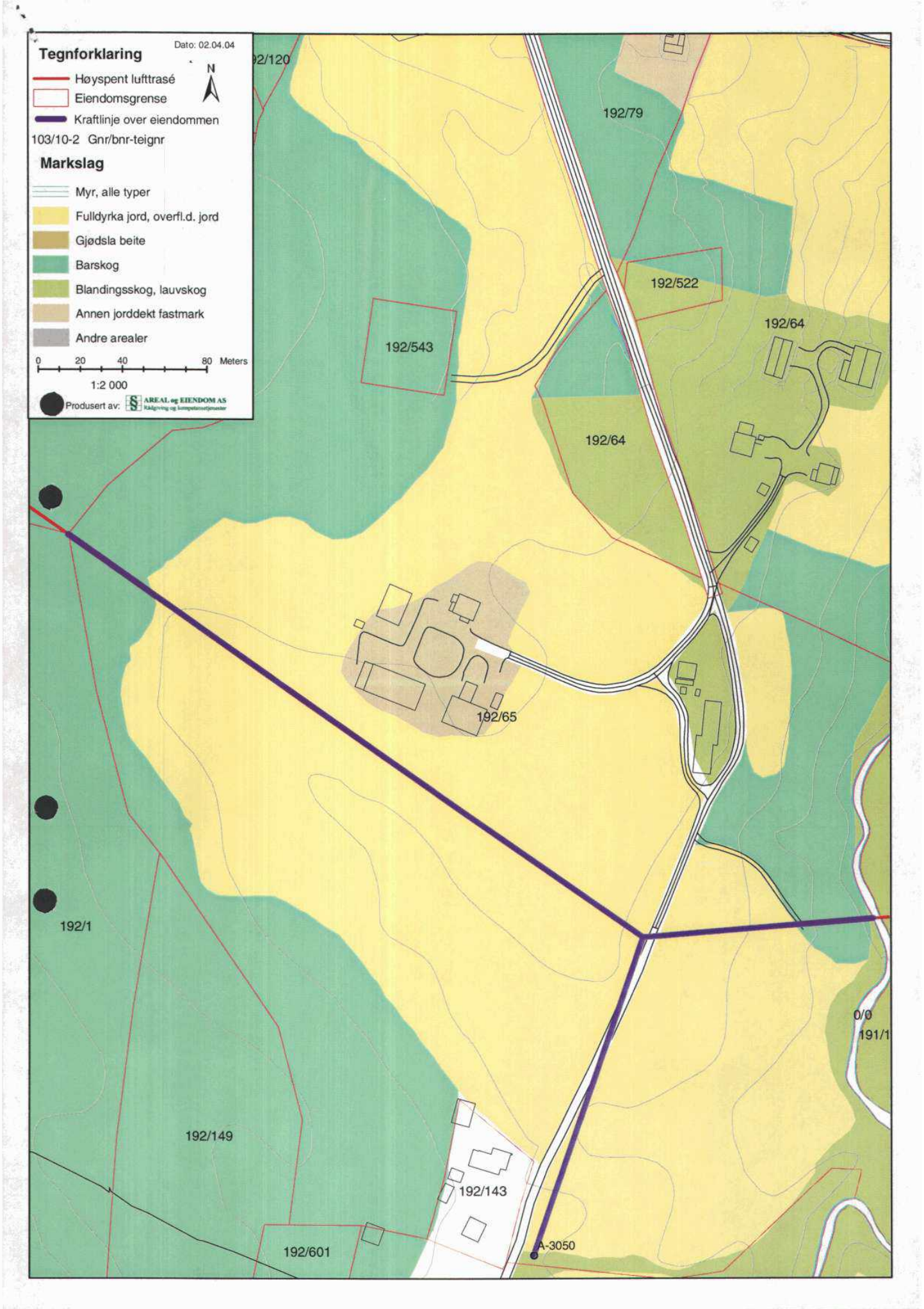
[redacted]
Kontonummer som erstatningen skal innbetales til

Oslo den 1/12-04.

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Hafslund Nett AS


Tegnforklaring
Dato: 02.04.04
N
Høyspent lufttrasé
Eiendomsgrense
Kraftlinje over eiendommen
103/10-2 Gnr/bnr-teignr
Markslag
Myr, alle typer
Fulldyrka jord, overfl.d. jord
Gjødsla beite
Barskog
Blandingsskog, lauvskog
Annen jorddekt fastmark
Andre arealer
0 20 40 80 Meters
1:2 000
Produsert av: AREAL og EIENDOM AS
192/120
192/79
192/522
192/64
192/543
192/64
192/65
192/1
0/0
191/1
192/149
192/143
192/601
A-3050

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG

VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Hafslund Nett AS (nedenfor kalt Nettselskapet)

og May Irene Sørlie som hjemmelsinnehaver av gnr. 193/13 i Aurskog-Høland kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for inntil 66 kV høyspenningsluftledning

Høyspentledningen går i mellom ledningspunktene A-5020 til Abs-5013.

A. Lengden på traséen over eiendommen er ca. 160 meter. Ledningen er vist på vedlagt kartutsnitt.

B. Gjeldende ryddebelte er 10 meter. Denne avtalen utvider ryddebeltet til 15 meter.

C. Erstatning for denne utvidelsen fastsettes til kr 600.

D. (Eventuelle særlige forhold ved denne eiendommen)

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. I tillegg utstedes en tinglysingsgjenpart.

Aurskog den 10-3-05 Oslo den 1/12-04

May Irene Sørlie
Grunneier

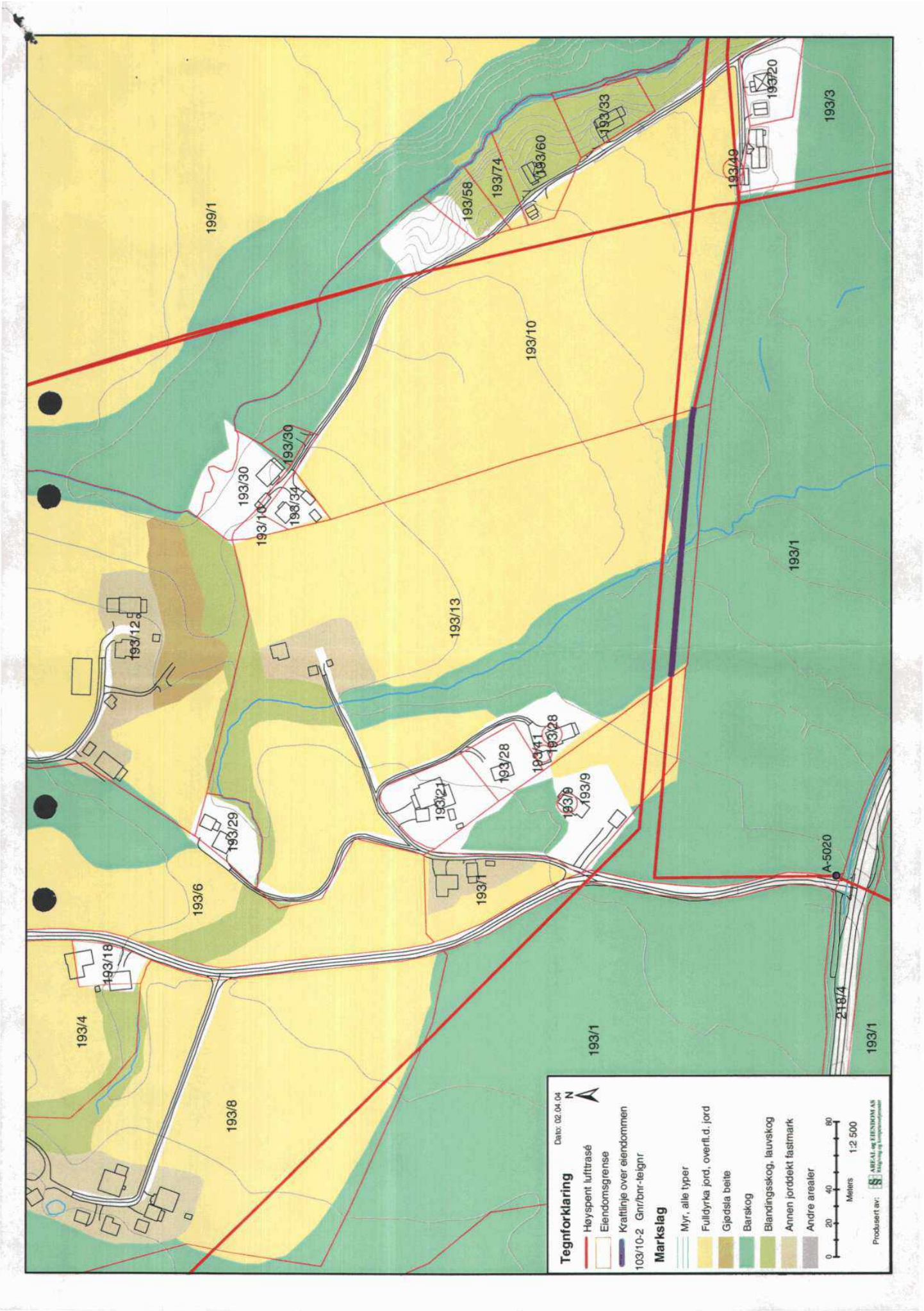
18-10-51 [redacted]
(Personnr./foretaksnr.)

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Hafslund Nett AS

[redacted]
Kontonummer som erstatningen skal innbetales til


199/1
193/1
193/3
193/10
193/13
193/6
193/8
193/4
193/58
193/74
193/60
193/33
193/20
193/49
193/30
193/34
193/12
193/29
193/21
193/28
193/41
193/9
193/7
A-5020
218/4
Tegnforklaring
Dato: 02.04.04
N
Høyspent luftrasé
Eiendomsgrense
Kraftlinje over eiendommen
103/10-2 Gnr/bnr-teignr
Markslag
Myr, alle typer
Fulldyrka jord, overfl.d. jord
Gjødsla beite
Barskog
Blandingsskog, lauvskog
Annen jorddekt fastmark
Andre arealer
0 20 40 80
Meters 1:2 500
Produsert av:

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG

VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Hafslund Nett AS (nedenfor kalt Nettselskapet)

og Egil Oskar Berntsen som hjemmelsinnehaver av gnr. 194/4 i Aurskog-Høland kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for inntil 66 kV høyspenningsluftledning

Høyspentledningen går i mellom ledningspunktene A-5020 til A-7025.

A. Lengden på traséen over eiendommen er ca. 220 meter. Ledningen er vist på vedlagt kartutsnitt.

B. Gjeldende ryddebelte er 10 meter. Denne avtalen utvider ryddebeltet til 15 meter.

C. Erstatning for denne utvidelsen fastsettes til kr 1100.

D. (Eventuelle særlige forhold ved denne eiendommen)

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. I tillegg utstedes en tinglysingsgjenpart.

Aurskog den 14/3-05

Egil Berntsen
Grunneier

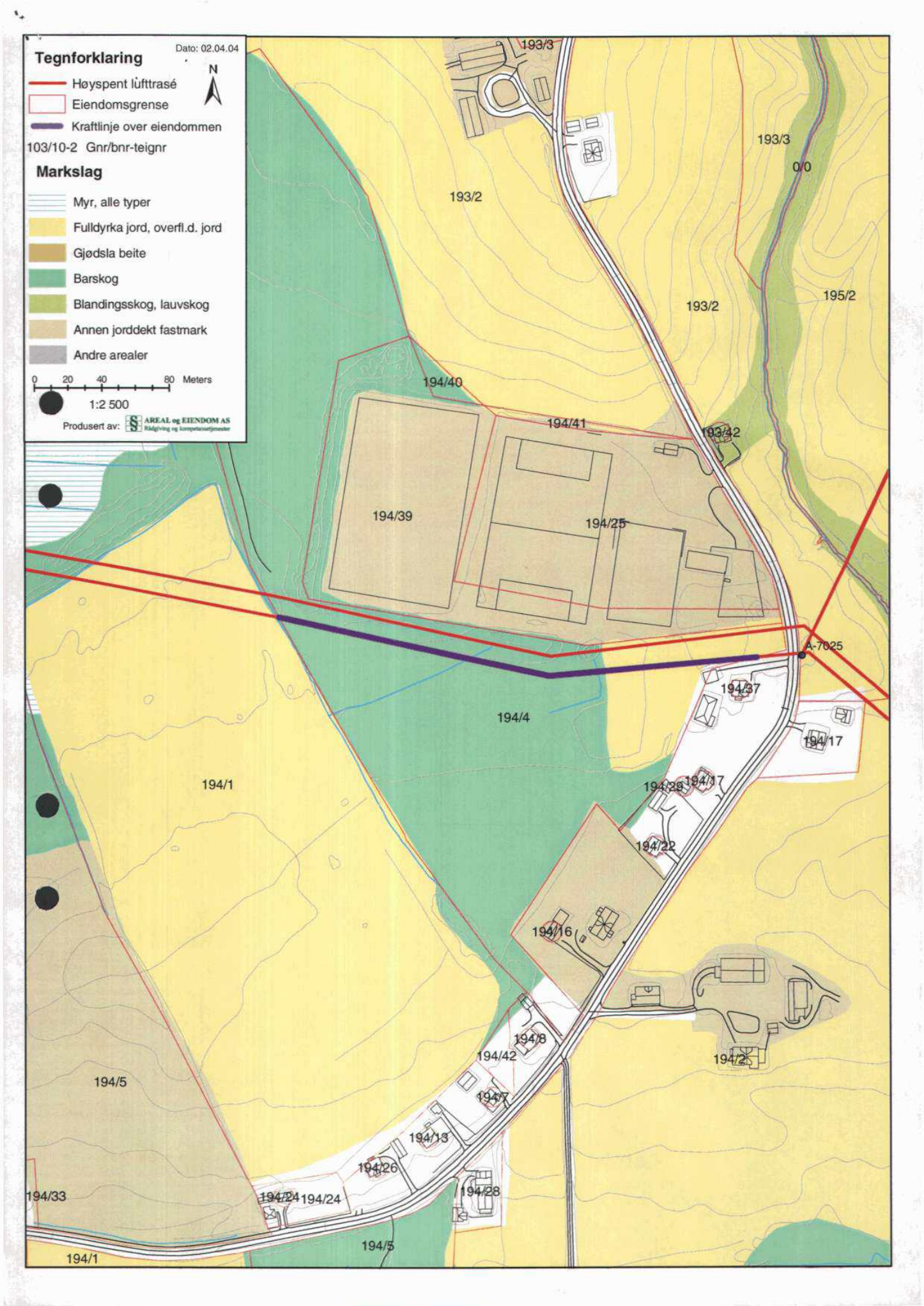
271141 [redacted]
(Personnr./foretaksnr.)

[redacted]
Kontonummer som erstatningen skal innbetales til

Oslo den 1/12-04

Even Ingersen
Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA
Hafslund Nett AS


Tegnforklaring
Dato: 02.04.04
N
Høyspent lùfttrasé
Eiendomsgrense
Kraftlinje over eiendommen
103/10-2 Gnr/bnr-teignr
Markslag
Myr, alle typer
Fulldyrka jord, overfl.d. jord
Gjødsla beite
Barskog
Blandingsskog, lauvskog
Annen jorddekt fastmark
Andre arealer
0 20 40 80 Meters
1:2 500
Produsert av: AREAL og EIENDOM AS
193/3
193/2
0/0
195/2
194/40
194/41
193/42
194/39
194/25
A-7025
194/37
194/4
194/17
194/1
194/29
194/22
194/16
194/8
194/42
194/2
194/5
194/7
194/13
194/26
194/33
194/24
194/28

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG

VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Hafslund Nett AS (nedenfor kalt Nettselskapet)

og Nils Einar Killingmo som hjemmelsinnehaver av gnr. 201/1 i Aurskog-Høland kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for inntil 66 kV høyspenningsluftledning

Høyspentledningen går i mellom ledningspunktene Abs-5015 til A-5020.

A. Lengden på traséen over eiendommen er ca. 170 meter. Ledningen er vist på vedlagt kartutsnitt.

B. Gjeldende ryddebelte er 10 meter. Denne avtalen utvider ryddebeltet til 15 meter.

C. Erstatning for denne utvidelsen fastsettes til kr 3300.

D. (Eventuelle særlige forhold ved denne eiendommen)

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. I tillegg utstedes en tinglysingsgjenpart.

Aurskog den 8/3-05

Nils E. Killingmo
Grunneier

080856 [redacted]
(Personnr./foretaksnr.)

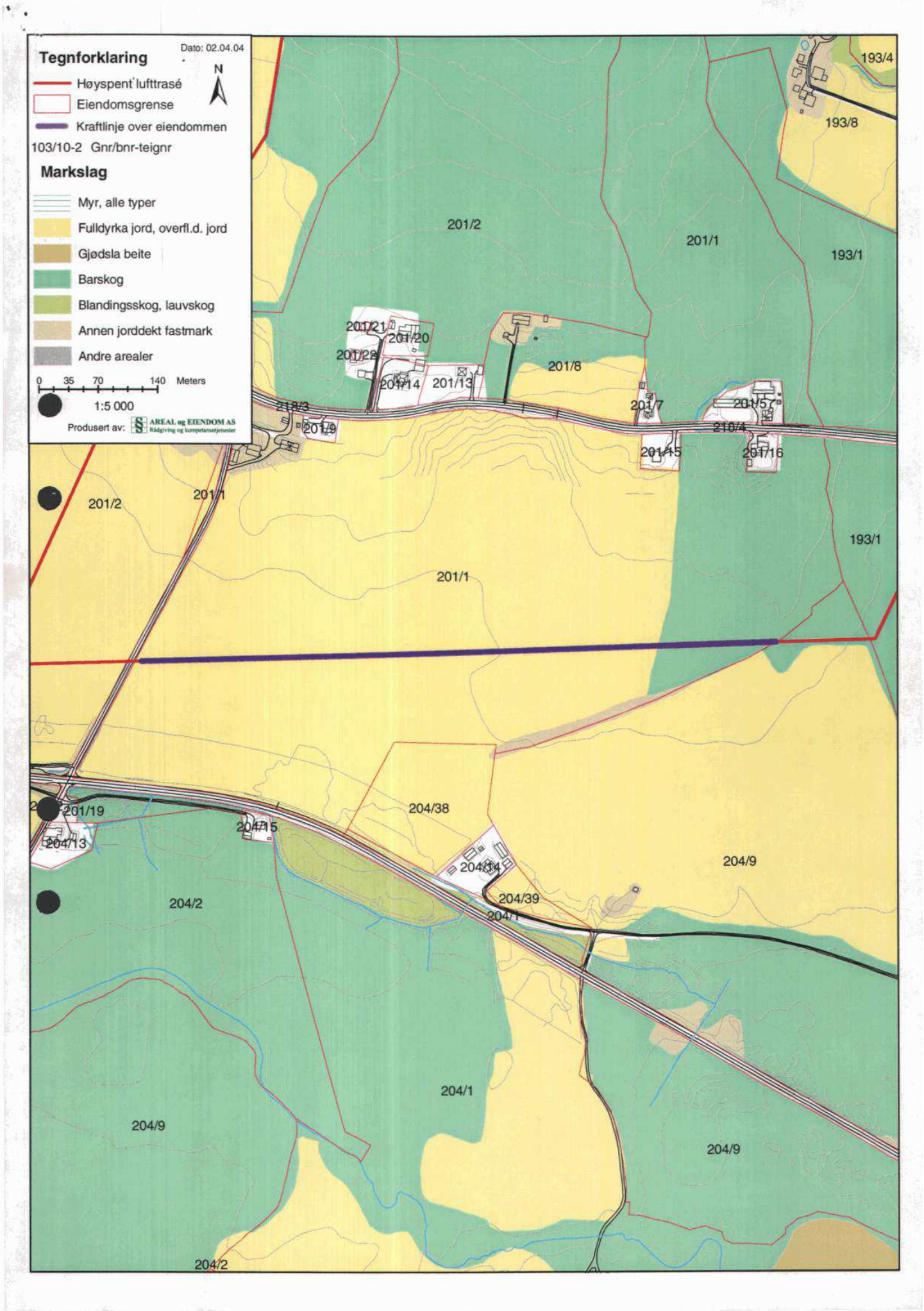
Oslo den 1/12-04

Even Ungersmo
Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Hafslund Nett AS

[redacted]
Kontonummer som erstatningen skal innbetales til


Tegnforklaring
Dato: 02.04.04
N
Høyspent lufttrasé
Eiendomsgrense
Kraftlinje over eiendommen
103/10-2 Gnr/bnr-teignr
Markslag
Myr, alle typer
Fulldyrka jord, overfl.d. jord
Gjødsla beite
Barskog
Blandingsskog, lauvskog
Annen jorddekt fastmark
Andre arealer
0 35 70 140 Meters
1:5 000
Produsert av: AREAL og EIENDOM AS
Rådgiving og kompetansetjenester
193/4
193/8
201/2
201/1
193/1
201/21
201/20
201/22
201/14
201/13
201/8
218/3
201/9
201/7
201/5
218/4
201/15
201/16
201/2
201/1
193/1
201/1
201/19
204/13
204/15
204/38
204/14
204/9
204/39
204/1
204/2
204/1
204/9
204/9
204/2

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG

VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Hafslund Nett AS (nedenfor kalt Nettselskapet)

og Helen Falck Tønsberg og Bjarne Ingar Tønsberg som hjemmelsinnehaver av gnr. 205/6 i Aurskog-Høland kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for inntil 66 kV høyspenningsluftledning

Høyspentledningen går i mellom ledningspunktene A-3090 til A-3095.

A. Lengden på traséen over eiendommen er ca. 65 meter. Ledningen er vist på vedlagt kartutsnitt.

B. Gjeldende ryddebelte er 10 meter. Denne avtalen utvider ryddebeltet til 15 meter.

C. Erstatning for denne utvidelsen fastsettes til kr 800.

D. (Eventuelle særlige forhold ved denne eiendommen)

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

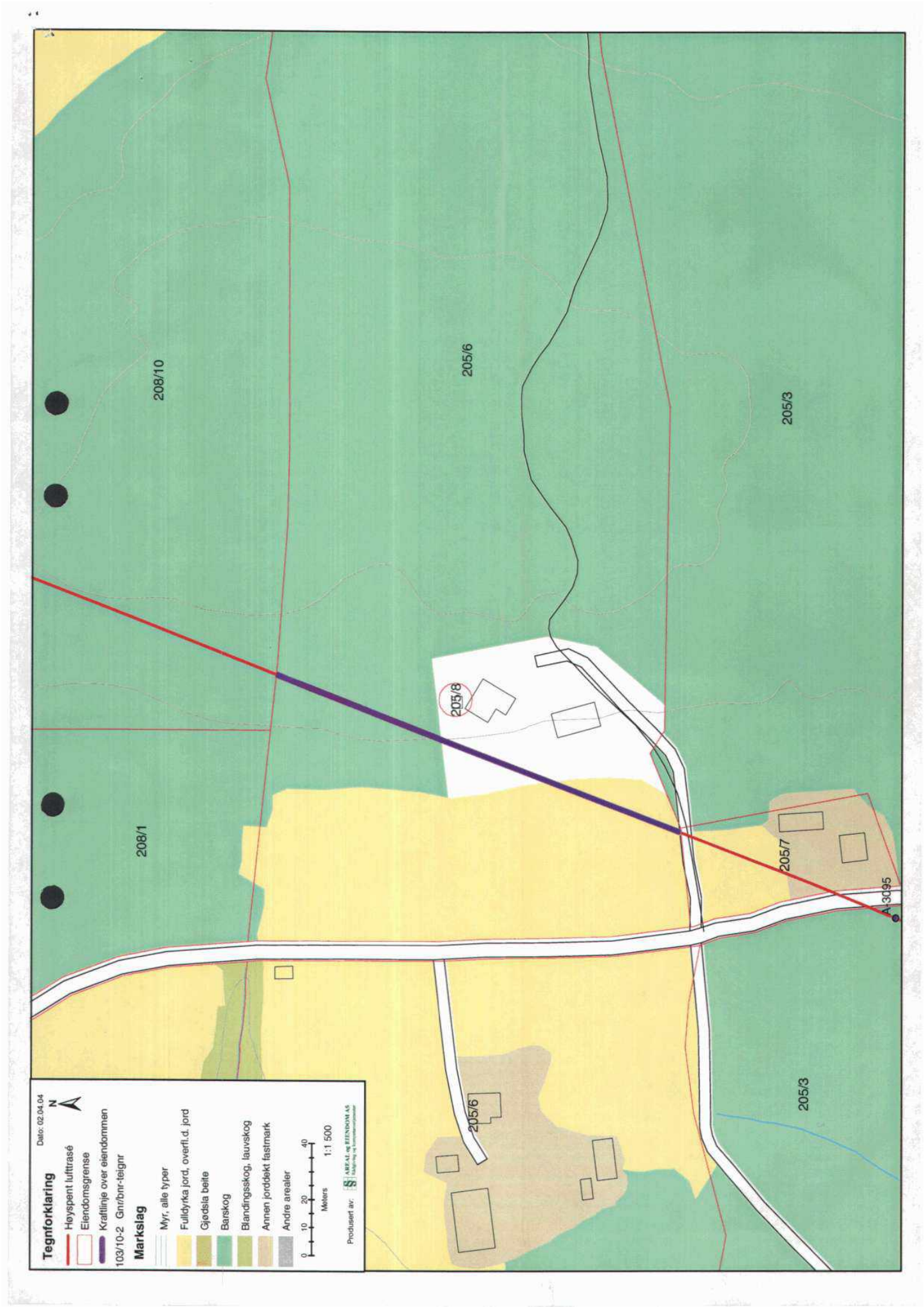
Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. I tillegg utstedes en tinglysingsgjenpart.

Ekre den 31-1-05
Helen Falck Tønsberg
Bjarne Tønsberg
Grunneier
130756 [redacted]
10035542391/0221401748
(Personnr./foretaksnr.)

Oslo den 1/12-04
Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA
Hafslund Nett AS

[redacted]
Kontonummer som erstatningen skal innbetales til


Tegnforklaring
Dato: 02.04.04
N
Høyspent luftrasé
Eiendomsgrense
Kraftlinje over eiendommen
103/10-2 Gnr/bnr-teignr
Markslag
Myr, alle typer
Fulldyrka jord, overfl.d. jord
Gjødsla beite
Barskog
Blandingsskog, lauvskog
Annen jorddekt fastmark
Andre arealer
0 10 20 40
Meters
1:1 500
Produsert av:
208/10
205/6
205/3
208/1
205/8
205/7
205/6
205/3
A-3095

Hafslund
Mottatt: 30 DES. 2005
Enhet: OTUC 139
Registrert: 30/12-05 MHO

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG

VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Hafslund Nett AS (nedenfor kalt Nettselskapet)

og Synnøve Granerud som hjemmelsinnehaver av gnr. 211/1 i Aurskog-Høland kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for inntil 66 kV høyspenningsluftledning

Høyspentledningen går i mellom ledningspunktene A-5055 til A-3135.

A. Lengden på traséen over eiendommen er ca. 735 meter. Ledningen er vist på vedlagt kartutsnitt.

B. Gjeldende ryddebelte er 10 meter. Denne avtalen utvider ryddebeltet til 15 meter.

C. Erstatning for denne utvidelsen fastsettes til kr 5600.

D. (Eventuelle særlige forhold ved denne eiendommen)

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. I tillegg utstedes en tinglysingsgjenpart.

Aurskog den _____ Oslo den 1/12-04.

Grunneier

Hafslund Nett AS

260124 [redacted] (Personnr./foretaksnr.) 986362072

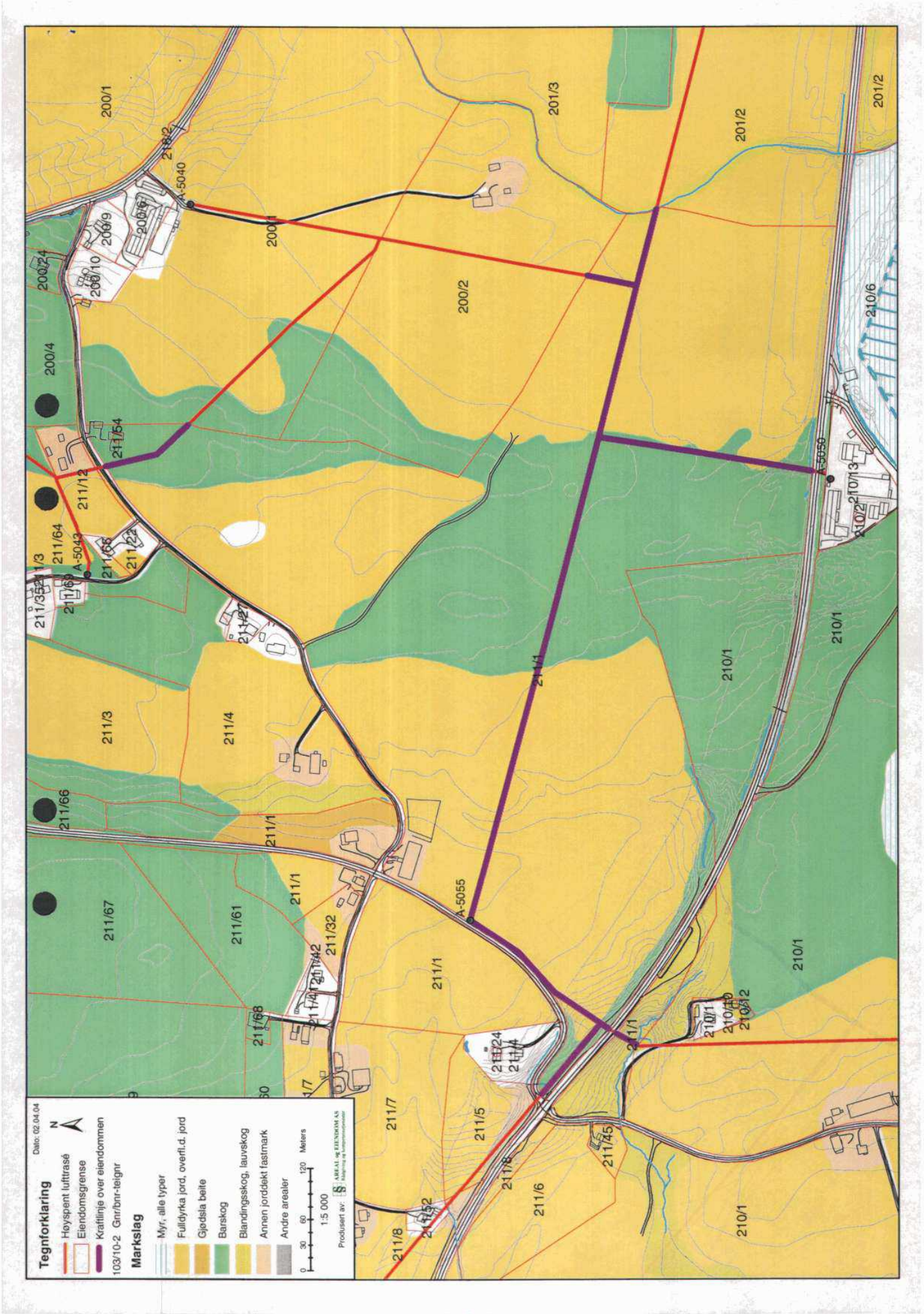
NO 980 489 698 MVA
Hafslund Nett AS

[redacted]
Kontonummer som erstatningen skal innbetales til

Kopiens riktighet bekreftes

02.02.06
Mette Tranum

Hafslund Nett AS


Tegnforklaring
Dato: 02.04.04
N
Høyspent luftrasé
Eiendomsgrense
Kraftlinje over eiendommen
103/10-2 Gnr/bnr-teignr
Markslag
Myr, alle typer
Fulldyrka jord, overfl.d. jord
Gjødsla beite
Barskog
Blandingsskog, lauvskog
Annen jorddekt fastmark
Andre arealer
0 30 60 120 Meters
1:5 000
Produsert av:
200/1
200/2
200/3
200/4
201/2
201/3
210/1
210/2
210/3
210/6
211/1
211/3
211/4
211/5
211/6
211/7
211/8
211/12
211/22
211/24
211/27
211/32
211/41
211/42
211/45
211/54
211/61
211/63
211/64
211/66
211/67
211/68
A-5040
A-5043
A-5055
A-5056

Dagbok nr. 2342 21/9-1951
Nes sorenskriverembete

U T S K R I F T

av

utskiftingsboka for Akershus fylke av en den 6/9-1951 sluttet utskifting av innmarka til Kjellingmo,gnr.40,bnr.1,2,3,4,9,10,12 og 15 i Aurskog herred.

År 1949 den 22 mars ble utskiftingsrett satt på Kjellingmo,gnr.40,bnr.2 i Aurskog herred. Retten ble ledet av utskiftingsformann Hidle og bestod forøvrig av de oppnevnte utskiftingsmenn gårdbrukerne Hagbart Bogstad og Kr.O.Romhus - begge av Aurskog.

Hvor da foretokes sak nr.8/1948:

Utskifting av innmarka til Kjellingmo,gnr.40,bnr.1-2 m.fl. i Aurskog herred.

Tilstede var:

1.Rekvirenten Knut Jespersen,eier og bruker av gnr.40,bnr.2.
2.Nils Killingmo,eier og bruker av gnr.40,bnr.1.
3.Johan Andresen,eier og bruker av gnr.40,bnr.3 og 4.

Fraværende var:Brede Killingmo,Einar Mellem,Chr.Kolstad, Ole S.Berg,Gunnar Åsnes,Ruben Jonassen,Harald Hansen,Ivar Granerud, Olaf Killingmo,der alle var varslet.

Utskiftingsmennene erklærte seg i saka uinteressert og med partene uforbundet.De har før avgitt forsikting.På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning.

Det ble framlagt:

1.Rekvisisjon av denne forretning fra Knut Jespersen,dat.16/4-1948. Rekvisisjonen var vedheftet berammelse,mennsoppnevnelse m.v.
2.Postverketskvittering av 5/2-1949 for innlevert rekom.innkallelse til de uteblivende parter.

- 2 -

Knut Jespersen framla:

3.Utskrift av delings- og skylddelingsforretning dat.7/9-1840 hvorved Kjellingmo deles i 2 deler.

De framlagte dokumenter opplestes.

Rekvirenten Knut Jespersen begjærte forretningen fremmet.Han opplyste at gårdsplassen og en gammel låve er felles mellom bnr.1 og 2.Rekvirenten hadde forøvrig sin innmark beliggende i 3 teiger,i teigblanding med bnr.1.På forespørsel framkom ingen innvending mot den begjærte utskifting fra de møtende parter Nils Killingmo og Johan Andresen.

Retten foretok sammen med partene befaring i marka og ble forevist eiendomsforholdene.Etter befaringen forlot Nils Killingmo og Johan Andresen retten,idet de fikk opplyst at utskiftingen ville bli fremmet.Hertil hadde de ikke noe å merke.

Etter den foretatt befaring finner utskiftingsretten at de stedlige forhold ikke er til hinder for å skape mere hensiktsmessige driftsforhold.Retten gjorde derfor enstemmig slik

Vedtak:

Den av Knut Jespersen begjærte utskifting blir å fremme. Utskiftingsfeltet kommer til å omfatte innmark og havnehager til gnr.40,bnr.1,2,3 og 4. Retten besluttet å la oppta kart over utskiftingsfeltet.

Forretningen ble derpå utsatt inntil kartet er opptatt. Varsel til nytt møte besluttedes tilstillet rekvirenten,som påtok seg å varsle de øvrige parter.

Omkostningene ved dette møte oppgjordes således:

----------Tilsam. kr.36,-

som utbetaltes av rekvirenten.

Rettsboka opplest i påhør av Knut Jespersen.

Retten hevet.

Kr.O.Romhus. Andreas Hidle. Hagb.Bogstad.

År 1950 den 19 mai ble utskiftings-

rett igjen satt på Kjellingmo,gnr.40, bnr.2 i Aurskog herred.Retten ble ledet av utskiftingsformann Hidle og bestod forøvrig av de tidligere forrettende utskiftingsmenn Hagbart Bogstad og Kr.O. Romhus.

Hvor da behandledes sak nr.8/1948:

Utskifting av innmark m.v. til Kjellingmo,gnr.40,bnr. 1-2 m.fl. i Aurskog herred - utsatt fra 22/3-1949.

Tilstede var:

1.Knut Jespersen,eier og bruker av gnr.40,bnr.2 og 10.

2.Nils Killingmo,eier og bruker av gnr.40,bnr.1 og 15.

Fraværende var:Johan Andresen og Andreas Olberg,der begge var varslet.

Utskiftingsmennene erklærte seg fremdeles i saka uinteressert og med partene uforbundet.

Det ble framlagt:

4.Vedtakelse av varsel til møte idag,dat.3/5-1950.

5.Kart over innmarka til Kjellingmo,gnr.40 i Aurskog herred opptatt 1949 av utskiftingslandmåler Reiten.

Utskiftingsretten foretok derpå bonitering av utskiftingsfeltet i den utstrekning jorda antokes å ville komme til å gå i bytte.Under befaringen ved boniteringen deltok Knut Jespersen.Likeledes møtte Johan Andresen og deltok i bonitering av sin jord.

Forretningen ble derpå utsatt for at utkast til skifteplan kan bli utarbeid.Omkostningene ved dette møte debitertes.

Retten hevet.

Kr.O.Romhus. Andreas Hidle. Hagb.Bogstad.

- 4 -

År 1950 den 28 juli ble utskiftingsrett ~~xxxxxxxx~~ igjen satt på Kjellingmo,gnr.40,bnr.2 i Aurskog herred.Retten ble ledet av utskiftingsformann Hidle og bestod forøvrig av de tidligere forrettende utskiftingsmenn Hagbart Bogstad og Kr.O.Romhus.

Hvor da behandledes sak nt.8/1948:

Utskifting av innmarka m.v. til Kjellingmo,gnr.40,bnr.1, 2 m.fl. i Aurskog herred - utsatt fra 19/5-1950.

Tilstede var:

1.Knut Jespersen,eier og bruker av gnr.40,bnr.2 og 10.

2.Nils Killingmo,eier og bruker av gnr.40,bnr.1.Sammen med ham møtte o.r.sakfører Diesen.

3.Ruben Jonassen der møter for Lydia Jonassen,eier av gnr.43,bnr.14.

4.Johan Andresen,eier og bruker av gnr.40,bnr.3 og 4.

Utskiftingsmennene erklærte seg fremdeles i saka uinteressert og med partene uforbundet.

Det ble framlagt:

6.Berammelse til møte idag,dat.13/7-50,påtegnet varselsvedtakelse.

Videre ble framlagt utskiftingskartet hvorpå var utregnet foreløpig utkast til skifteplan.Utkastet ble forevist partene på kartet og ved befaring i marka.Planen gikk i realiteten ut på at bygdeveien - fra riksveien til Kjellingmo st. danner grensa for gnr.40,bnr.1 på austsida og gnr.40,bnr.2 på vestsida,bortsett fra et areal om låve,fjøs og stall til bnr.1,vest for veien.Planen gikk videre ut på regulering av grensa mot naboeiendommen tilhørende Lydia Jonassen,for å skaffe bedre avløp for grøftevatn.

Nils Killingmo protesterte mot den foreslåtte regulering mot Lydia Jonassen og framholdt forøvrig at han måtte få beholde Jarsmosen og at han måtte få seg tildelt tilstrekkelig stort areal omkring sitt uthus,da han måtte bygge nytt fjøs.Han opplyste at hans far hadde underskrevet erklæring tl.9/2-1906 bl.a.gående

ut på at han var villig til å flytte en hagestakitt og et uthus for ikke å hindre trafikk i veien.

Videre ble påpekt vanskeligheten ved å finne et praktisk avløp for vann fra stikkrenna under jernbanen vest for Kjellingmo st. sørover til Breivollbekken.Hvis det her viste seg å være nødvendig å komme inn på Chr.Kolstads eiendom,kan det bli aktuelt å foreta en grenseregulering her.Endelig ble nevnt spørsmålet om det for Jespersen er nødvendig å ha veirett over Andresens eiendom til Holtet,eller om det finnes muligheter for å omlegge denne vei.

Forretningen ble derpå utsatt på ubestemt tid for at skifteplanen kan bli videre bearbeidet.Varsel til nytt møte skjer som tidligere.

Rettsboka opplest i påhør av de møtende parter med undtakelse av Nils Killingmo.Videre var Chr.Kolstad tilstede.Omkostningene ved dette møte debiteres.På forespørsel framkom ingen merknad mot forretningsledelsen eller føring a-v rettsboka.

Retten hevet.

Kr.O.Romhus. Andreas Hidle. Hagb.Bogstad.

År 1950 den 30 oktober ble utskiftingsrett igjen satt på Kjellingmo,gnr.40,bnr.2 i Aurskog. herred.Retten ble ledet av utskiftingsformann Hidle og bestod forøvrig av de tidligere forrettende utskiftingsmenn Hagb.Bogstad og Kr.O.Romhus.

Hvor da behandledes sak nr.8/1948:

Utskifting av innmarka til Kjellingmo,gnr.40,bnr.1-2 m. fl. i Aurskog herred - utsatt fra 28/7-1950.

Tilstede var:

1.Knut Jespersen,eier og bruker av gnr.40,bnr.2.

2.Nils Killingmo hjemmelsinnehaver til gnr.40,bnr.1 og 15.Sammen med ham møtte sønnen Odd Killingmo,der skal overta eiendommen.

3.Ruben Jonassen,der møter for Lydia Jonassen,eier og bruker av gnr.43,bnr.14.

- 6 -

5.Sigv.Killingmo,eier av gnr.39,bnr.7 og gnr.40,bnr.15.

Fraværende var Johan Andresen,der var varslet.

Utskiftingsmennene erklærte seg fremdeles i saka uinteressert og med partene uforbundet.

Det ble framlagt:

7.Gjenpart av berammelse til møte idag,dat.13/9-1950.

8.Utskrift av erklæring dat.18/12-1905,tgl.9/2-1906 på gnr.40, bnr.1 angående flytning av stakitt og låve ut fra bygdeveien.

9.Brev fra overrettssakfører I.C.Heuch,dat.5/9-50,hvori han protesterer mot at gnr.40,bnr.15 flyttes.

Ved den under forrige møte foreviste skifteplan ble forutsatt at Nils Killingmo beholdt et areal vest for bygdeveien, omkring sine uthus.Allerede den da beregnede plan viste at han hadde fått endel større jordverdi enn han tilkom.Da Nils Killingmå må bygge nytt fjøs,idet det gamle er falleferdig og plassen inn til bygdeveien er så trang,at det nåværende fjøshjørne praktisk talt står i veikanten,antar utskiftingsretten at det areal som var beregnet til Nils Killingmo vest for bygdeveien må utvides.Skal Nils Killingmo,således som han påstår,også beholde Jarsmosen,vil dermed hans jordverdi etter utskiftingsmettens bonitering bli såvidt forøket,at det kan bli spørsmål om å utlegge Jespersen ett areal på austsida av bygdeveien.

Den mest hensiktsmessige plan vil etter utskiftingsrettens oppfatning være å beholde bygdeveien som grense og få flyttet uthusene til Nils Killingmo aust for veien.Derved kommer uthusene inn på hans eiendom,blir driftsmessig heldigere beliggende og hele bebyggelsen på begge bruk vil bli mer tiltalende.For å se om det var mulig å skaffe midler til gjennomførelse av en slik utskifting ble byggmester Stokkebekk tilkalt som sakkyndig.Det ble derpå foretatt slik takst for flytning av uthusene til gnr.40,bnr. 1,eier Nils Killingmo,vest for bygdeveien:

----------Tilsammen kr.12.400,-

Det bemerkes at såvel fjøset,som hønsehuset til kårfolkene er i den stand at de vanskelig kan antas å være brukbare lenger enn til den mulige husflytning skal iverksettes og således ikker er medtatt i taksten.

Til dekning av flytningsomkostningene kan i henhold til utskiftingslovens § 60 pålegges:

1.Nils Killingmo,gnr.40,bnr.1,m.v. ---------- kr.2.189,-
2.Knut Jespersen, " 40, " 2, " " 2.066,50
Knut Jespersen erklærte seg villig til å yte " 1.433,50
frivillig,således at hans samlede tilskudd til
flytningen blir kr.3.500,-
Igjen som udekket står da 6.711,-
kr. 12.400,-

Utskiftingsretten besluttet å søke dekket det resterende av flytningsomkostningene ved statsbidrag.

Forretningen ble derpå utsatt på ubestemt tid.

Retten hevet.

Hagb.Bogstad. Andreas Hidle. Kr.O.Romhus.

År 1950 den 16 november ble utskiftingsrett igjen satt på Kjellingmo,gnr.40,bnr.2 i Aurskog herred.Retten ble ledet av utskiftingsformann Hidle og bestod forøvrig av de tidligere forrettende utskiftingsmenn Hagb.Bogstad og Kr.O.Romhus.

Hvor da behandledes sak nr.8/1948:

Utskifting av innmarka til Kjellingmo,gnr.40,bnr.1,2 m.fl. i Aurskog herred - utsatt fra 30/10-1950.

Tilstede var:

1.Knut Jespersen,eier og bruker av gnr.40,bnr.2.
2.Nils Killingmo som hjemmelsinnehaver og Odd Killingmo som bruker av gnr.40,bnr.1 og 15.
3.Johan Andresen,eier og bruker av gnr.40,bnr.3 og 4.

- 8 -

Utskiftingsmennene erklærte seg fremdeles i saka uinteressert og med partene uforbundet.

De ble framlagt:

10.Gjenpart av berammelse til møte idag,dat.8/11-50.

11.Brev fra o.r.sakfører Diesen - på vegne av Nils Killingmo - dat. 27/10-50.

12.Brev fra Landbruksdepartementet,dat.4/11-50,hvori gis tilsagn om at det overskytende beløp ved husflytningen kr.6,711,- vil bli dekket ved statsbidrag.

13.Gjenpart av protest fra Knut Jespersen,dat.14/4-1948 mot skyldeling av Smiløkka avholt 15/4-1948.

De framlagte dokumenter opplestes.

Ved Landbruksdepartementets brev av 4/11-50 er omkostningene ved husflytningen,taksert under forrige møte,dekket.Partene fikk igjen ordet til å uttale seg om skifteplanen.Nils Killingmo protesterte mot flytning av hans uthus fra vest til austsida av bygdeveien.Han hadde ikke slike økonomiske forhold,at han så seg istand til å gjennomføre flytningen.Den ville nødvendiggjøre et økonomisk tilskudd fra hans side,som han ikke maktet.Likeledes protesterte Nils Killingmo mot flytning av tomta Smiløkka - på Sigv.Killingmos vegne - slik som framholt i dok.9 og 11.

Knut Jespersen hadde ikke noe å merke til den framlagte plan.Derpå ble foretatt befaring i marka for å se på planen for Johan Andresens vedkommende.Det kan her bli tale om endel endring av linjens forløp,hvilket kan ordnes ved avmerkningen i marka.

Angående skifteplanen skal utskiftingsretten merke:Det er ikke tvilsomt at flytning av uthusene til bnr.1 i det lange løp vil være det mest hensiktsmessige.Tomta Smiløkka har utskiftingsretten inntrykk av nermest er solgt,som et utslag av mindre godt naboforhold.De av Nils Killingmo påberopte økonomiske forhold finner ~~ikk~~ utskiftingsretten ikke så mørke som skildret.Iflg.ligning-

vesenets opplysninger er gården i 1948 overtatt av sønnen Odd og han oppføres med en skattbar formue på kr.26.000,-Utskiftingsrettens flertatt - utskiftingsmennene - fant dog at det bør tas hensyn til de økonomiske forhold og stemte for utskifting uten flytning av uthusene.Dog skal ikke Nils Killingmo ha større areal vest for veien enn i den opprindelige plan beregnet og således at ikke han og etterfølgende eiere skal ha xxtt adgang til å utvide uthusbygningene vest for bygdeveien.Jarsmosen går over til Jespersen,slik som i planen forutsatt,likesom Smiløkka blir flyttet.

Utskiftingsrettens mindretall - utskiftingsformannen - fant at planen med flytning av uthusene burte legges til grunn for utskiftingen.

Forretningen ble derpå utsatt for at skifteplanen kan bli avmerket i marka.Omkostningene ved dette møte debitertes.

Rettsboka opplest i påhør av Knut Jespersen,Nils og Odd Killingmo.

Retten hevet.

Kr.O.Romhus. Andreas Hidle. Hagb.Bogstad.

År 1951 den 3 august ble utskiftingsrett igjen satt på Kjellingmo,gnr.40,bnr.2 i Aurskog herred.Retten ble ledet av utskiftingsformann Hidle og bestod forøvrig av de tidligere forrettende utskiftingsmenn Hagb.Bogstad og Kr.O.Romhus.

Hvor da behandledes sak nr.8/1948:

Utskifting av Kjellingmo,gnr.40,bnr.1 og 2 m.fl. i Aurskog herred - utsatt fra 16/11-1950.

Tilstede var:

1.Knut Jespersen,eier og bruker av gnr.40,bnr.2.

2.Odd Killingmo,xxx som bruker av gnr.40,bnr.1 og 15.Han møtte tillike for sin far Nils Killingmo.Sammen med ham møtte byggmester Nyhus.

- 10 -

3.Johan Andresen,eier og bruker av gnr.40,bnr.3 og 4.

Pravværende var Sigv.Killingmo og Ruben Jonassen,der begge var varslet.

Utskiftingsmennene erklærte seg fremdeles i saka uinteressert og med partene uforbundet.

De ble framlagt:

14.Berammelse til møte idag,dat.23/7-51,påtegnet varselsvedtakelse.

Knut Jespersen opplyste at han hadde varslet Karsten Ånnerud,som dog ikke fant det nødvendig å møte.

Byggmester Nyhus framholt at egentlig burte samtlige hus til Nils Killingmo vært flyttet austover langs riksveien.Det ble opptatt forhandlinger om et forlik bassert på godtakelse av skifteplanen med flytning av uthusene til Nils Killingmo,som foreslått av utskiftingsretten.Utkast til rettsforlik i den anledning ble utarbeidet,anbefalt av byggmester Nyhus og undertegnet av Knut Jespersen. Nils Killingmo fikk 14 dagers frist til å godta forliket.

Forretningen ble derpå utsatt på ubestemt tid.

Retten hevet.

Hagb.Bogstad. Andreas Hidle. Kr.O.Romhus.

År 1951 den 5 september ble utskiftingsrett igjen satt på Kjellingmo,gnr.40,bnr. 2 i Aurskog herred.Retten ble ledet av utskiftingsformann Hidle og bestod forøvrig av de tidligere forrettende utskiftingsmenn Hagb.Bogstad og Kr.O.Romhus.

Hvor da behandledes sak nr.8/1948:

Utskifting av innmarka til Kjellingmo,gnr.40, bnr.1,2 m.fl. i Aurskog herred - utsatt fra 3/8-1951.

Tilstede var:

1.Knut Jespersen,eier og bruker av gnr.40,bnr.2.

2.For Nils O.Killingmo,eier av gnr.40,bnr.1 møtte sønnen Odd Killingmo.

3.Johan Andresen,eier og bruker av gnr.40,bnr.3 og 4.

Fraværende var Brede Killingmo,der har vedtatt lovlig varsel samt Sigv.Killingmo og Ruben Jonassen,der var varslet i særskilt brev.

Utskiftingsmennene erklærte seg fremdeles i saka uinteressert og med partene uforbundet.

Det ble framlagt:

15.Berammelse til møte idag,dat.27/8-51,påtegnet varselsvedtakelse.

16.Brev fra Nils O.Killingmo og Odd Killingmo,dat.15/8-51,hvori de avslår å tiltre det den 3/8-51 utarbeide rettsforlik,idet det gjøres krav på en rekke endringer i dette.

17.Brev fra Nils Killingmo,dat.3/9-51 vedlagt/ attest fra dr. Ponneløp av 30/8-51.Killingmo søker i dette brev om at forretningen utsettes,da han ikke ser seg istand til å ivareta sine interesser på grunn av sykdom.

De framlagte dokumenter opplestes.

Angående Nils O.Killingmos søknad i brev av 3/9-51 om utsettelse av dette avsluttende møte skal utskiftingsretten merke:

Legeerklæringen av 30/8-51 opplyser at Nils Killingmo har vært helt arbeidsufør siden 31/1-51 på grunn av sykdom etter tidligere hodeskade.Odd Killingmo opplyser,at hans far er over 71 år. Skifteplanen ble her vedtatt hausten 1950 og Nils Killingmo har hatt tilstrekkelig tid til å ~~sette~~ gjøre seg kjent med den.Videre har ligningsvesenet oppgitt at Odd Killingmo har overtatt eiendommen fra 1948,mens Odd Killingmo mener at han bare er bruker av eiendommen. I alle tilfeller synes det å være klart at det er tanken Odd Killingmo skal overta eiendommen,uten at de nødvendige formalia endelig er ordnet.Odd Killingmo er myndig og har brukt eiendommen, således at han må kunne ivareta dens interesser under utskiftingen, under dette møte som tidligere.Hans far opplyses å være hjemme.

Utskftingsretten mener det er av betydning å få sluttet denne innmarksutskifting snarest mulig slik at eierne vet hvilke arealer de skal overta og kan få planlegge og igangsette grøftningsarbeider o.l,som er påkrevet nå for begge eiendommer.

Utskiftingsretten avsa derfor enstemmig slik

Kjennelse:

Da Nils O.Killingmo er gammel,slik at sykdommens varighet vanskelig kan forutsies og eiendommenes interesser forsvarlig antas å kunne ivaretas av sønnen Odd Killingmo,blir den begjærte søknad om utsettelse ikke å imøtekomme.

Skifteplanen,således som den ble vedtatt i møte 16/11-1950,er utstukket og avmerket i marka av utskiftingslandmåler Reiten.

Den foretatte utskiftings beskrives således:

Utskiftingsfeltets yttergrenser:

Utskiftingsfeltet grenser i aust mot skogen under gnr.40,bnr.1 etter en linje som går ut fra nedsatt stein (delepunkt 1) ved søre kant av riksveien Blaker- Bjørkelangen og går i sør litt austlig retning 46,9 m. til nedsatt stein (delepunkt 2).Herfra begrenses utskiftingsfeltet av grensa for dyrket mark i sør hovedretning ca.270,0 m.

I søraust begrenses utskiftingsfeltet av gjerde mot Berg,gnr.43,bnr.9,eier Gunnar Åsnes,fra søraustre hjørne av innmarka til gnr.40,bnr.1,først i vest sørvest retning,derpå i vest til sør retning ca.217,0 m. til nedsatt stein (delepunkt 3). Gjerde er avlagt på kartet.

Derpå grenser utskiftingsfeltet mot Holen,gnr.43, bnr.14,eier Lydia Jonassen,fra delepunkt 3 i vest litt nordlig retning 55,7 m. til nedsatt stein og 49,5 m. til do.(delepunkt 5).Herfra går grensa i sør sørvest retning 59,4 m. til nedsatt stein og 66,8 m. til do.(delepunkt 7) ved gjerde langs nordkan-

ten av Urskog - Hølandsbanen.Det bemerkes at grenselinja fra delepunkt 3-7 er regulert.

Derpå begrenses utskiftingsfeltet i sør av gjerde i nordkanten av Urskog - Hølandsbanen fra delepunkt 7 vestover i en lengde av ca.330,0 m. til bygdeveien Kjellingmo - Korsmo og derpå i aust av denne vei fra skjæring med jernbanen i sør søraust retning 80,0 m.

Sør for jernbanen grenser utskiftingsfeltet i søraust mot Berg,gnr.43,bnr.2,eier Per Vormeland,etter det stående gjerde fra bygdeveien/vest sørvest hovedretning 360,0 m.,hvorpå det i søraust grenser mot Breivoll,gnr.43,bnr.11,eier Chr.Kolstad,etter stående gjerde i vest sørvest retning 126,0 m. til Breivollbekken og videre sørvest for Breivollbekken etter stående gjerde 46,0 m. til nedslått jernrør (delepunkt 8). Herfra går grensa i sør sørvest retning 25,0 m. til nedrammet rør,60,8 m. til do. og 23,3 m. til do.(delepunkt 11).

Fra delepunkt 11 grenser utskiftingsfeltet i sør mot Ekeberg,gnr.47,bnr.3,eier Jens Ekeberg,etter en linje i vest litt sørlig retning 69,4 m. til nedrammet jernrør (delepunkt 12).

Utskiftingsfeltet begrenses derpå i vest og sørvest av Jarsmosen,gnr.49,bnr.6 og 7,eier Andreas Olberg,fra delepunkt 12 i nord retning 81,0 m. til nedrammet jernrør,herfra i nord nordvest retning 74,8 m. til do.,bøyer svakt mot vest og går 42,5 m. til do.,samt 32,0 m. til do.(delepunkt 16),hvorfra grensa går i nordvest retning 39,5 m. til nedsatt stein (delepunkt 17),hvorfra den fortsetter langs det stående gjerde,først i nordvest,seinere i nordvest til vest retning 134,0 m. og herfra fortsetter gjerde i nord nordaust retning 25,0 m. til gjerde langs sørkanten av Urskog - Hølandsbanen.

Nord for jernbanen begrenses utskiftingsfeltet i vest av det stående gjerde mot gnr.50,bnr.1,eier Ivar Granerud,fra jern-

banen i nord retning 96,0 m.,derpå i nord til aust retning 110,- m. til Breivollbekken,hvorpå utskiftingsfeltet i vest begrenses av Breivollbekken i en lengde av ca.220,- m..Derpå begrenses utskiftingsfeltet i nord av gnr.40,bnr.3 og 4,eier Johan Andresen, etter det stående gjerde fra Breivollbekken i aust til sør retning 27,0 m. til nedsatt stein (delepunkt 18) og herfra etter veien til Holtet,over de to nevnte bruk i aust retning 290,0 m.

Utskiftingsfeltet begrenses derpå i vest av gjerde mot gnr.40,bnr.3 og 4 i nord litt vestlig hovedretning 112,0 m. til nedsatt stein (delepunkt 19) sørvest for smia til Johan Andresen. Herfra går grensa i nordaust til aust retning 20,3 m. til nedsatt stein (delepunkt 20) og videre langs stående gjerde i samme retning 142,0 m.,hvorfra gjerde går i nord nordaust retning 17,0 m. til søre kant av riksveien Blaker - Bjørkelangen.Denne vei begrenser derpå utskiftingsfeltet i nord austover til utgangspunktet (delepunkt 1).

Nord for riksveien er medtatt i utskiftingsfeltet Smiløkka,der har hørt under gnr.40,bnr.1,samt det dyrkede areal tilhørende bnr.2.Her grenser utskiftingsfeltet i nordvest mot Øvrevoll,gnr.39,bnr.7,eier Brede Killingmo,fra nedsatt stein (delepunkt 21) i nordkanten av riksveien,herfra i nordaust retning 29,2 m. til nedsatt stein og herfra i aust til nord retning 15,6 m. til do.(delepunkt 23).Derpå grenser utskiftingsfeltet i nord mot Kjellingmo øvre,gnr.39,bnr.1,eier Brede Killingmo,fra delepunkt 23 i aust litt nordlig retning 83,0 m. I aust grenser det mot skogen til gnr.40,bnr.2 og i sør sørvest begrenses dette areal av riksveien.

Innen utskiftingsfeltet er bestemt følgende skiftelinjer.

Linje nr.1. går ut fra søre kant av riksveien ved nedsatt stein (delepunkt 24) og går i sør litt vestlig retning langs vestre kant av bygdeveien Kjellingmo - Kørsmo 32,4 m. til nedsatt stein og i

omtrent samme retning 28,2 m. til do.(delepunkt26).Her forlater linja bygdeveien og går i vest til nord retning 34,0 m. til nedsatt stein (delepunkt 27),hvorfra den går i sørvest retning 47,9 m. til do. (delepunkt 28) og herfra i søraust til sør retning 35,4 m. til do. og 36,1 m. til do.(delepunkt 30) ved vestre kant av bygdeveien Kjellingmo - Korsmo,hvor linja ender.

Linje nr.2. går ut fra delepunkt 18 i utskiftingsfeltets yttergrense og går i sør til vest retning 80,0 m. til nedsatt stein (delepunkt 31) og 75,0 m. til do.(delepunkt 32) ved gjerde i sørkanten av Johan Andresens skog aust for Holtet.Herfra følger linja gjer det stående gjerde i sørkanten av Johan Andresens skog i aust retning 317,0 m. og derfra det stående gjerde i austkanten av denne skog i nord til vest 160,0 m. til utskiftingsfeltets yttergrense ved veien til Holtet,hvor linja ender.

Linje nr.3. går ut fra delepunkt 17 i utskiftingsfeltets yttergrense mot Jarsmosen og går i nordaust retning 39,0 m. til nedsatt stein (delepunkt 33) ved sørvestre kant av Breivollbekken,hvor linja ender.

Linje nr.4.omkring Tangerud,gnr.40,bnr.12.Linja går ut fra gjerde i sørkanten av Urskog - Hølandsbanen i brukets nordaustre hjørne og følger det stående gjerde i sør retning 38,5 m.,derfra etter det stående gjerde i vest retning 27,0 m. og herfra i nord retning langs gjerde 37,5 m. til gjerde i sørkanten av jernbanen,hvor linja ender.Grensegjerdene er avlagt på kartet.

Linje nr.5. omkring Bjerklund,gnr.40,bnr.10.Linja går ut fra nedsatt stein (delepunkt 34) i brukets sørvestre hjørne ved gjerde i nordkanten av Urskog - Hølandsbanen og går herfra i nord til aust retning 78,0 m. til nedsatt stein,hvorfra linja går i aust søraust retning 34,6 m. til do.(delepunkt 36) og herfra i sør sørvest retning etter det stående gjerde 73,5 m. til do.(delepunkt 37) ved gjerde i nordkanten av jernbanen,hvor linja ender.Det bemerkes at delepunkt 37 står 20,6 m. aust for delepunkt 34.

Linje nr.6. omkring Kjellingmo telefonsentral,gnr.40,bnr.9.Linja går ut fra nedsatt stein (delepunkt 35) ved søre kant av riksveien ,i nordvestre hjørne av bruket, og går i sør litt vestlig retning 23,8 m. til nedsatt stein (delepunkt 39).Herfra går linja i aust litt sørlig retning 39,0 m. til nedsatt stein og i nord litt austlig retning 24,7 m. til do.(delepunkt 41) ved søre kant av riksveien,hvor linja ender.De i denne linje innmålte steiner er nedsatt før utskiftingen.

Linje nr.7. går ut fra delepunkt 2 i utskiftingsfeltets ytterg rense og går i vest retning 36,5 m. til nedsatt stein (delepunkt 42) og 10,1 m. til do.,hvorfra linja går i nord retning 41,5 m. til do. (delepunkt 44) ved søre kant av riksveien,hvor linja ender.

De nedsatte steiner er korshugne.Grensemerker og gjerder er avlagt på kartet.

Utlodning.

Littera A. Kjellingmo nedre,gnr.40,bnr.1 av skyld m. 4,27,eier Nils O.Killingmo er utlagt den del av utskiftingsfeltet som i nord begrenses av riksveien fra krysset med bygdeveien Kjellingmo - Korsmo austover til linje nr.6,derpå av denne linje og igjen av riksveien austover til endepunktet av linje nr.7 og derpå av denne linje. I aust og søraust begrenses lodden av utskiftingsfeltets ytterg rense fra delepunkt 2 til bygdeveien skjæring med jernbanen.I vest begrenses lodden av bygdeveien.

Vest for bygdeveien er bruket utlagt det areal som i nord, nordvest og sørvest begrenses av linje nr.1 fra delepunkt 26-30.

Littera B. Kjellingmo nedre,gnr.40,bnr.2 av skyld m.3,79,eier Knut Jespersen er utlagt:

1.Nord for riksveien det areal som i nordvest og nord er begrenset av utskiftingsfeltets ytterg rense mot Kjellingmo øvre,gnr.39,bnr. 1 og 7, i sørvest er begrenset av riksveien og i aust av brukets egen skog.

2.Mellom riksveien og jernbanen.Det areal som i nord er begrenset av

riksveien, i aust av linje nr.1 og bygdeveien Kjellingmo - Korsmo,i sør av jernbanen og i vest av utskiftingsfeltets yttergrense fra jernbanen nordover til delepunkt 18,derpå i aust,sør og vest av linje nr.2 og igjen av utskiftingsfeltets yttergrense nord og nordaustover til riksveien. Innen det her beskrevne areal ligger gnr.40,bnr.10,hvis grenser er beskrevet som linje nr.5 og som ikke inngår i lodden.

3.Sør for jernbanen.Det areal som i aust begrenses av bygdeveien, i sør søraust og vest sørvest av utskiftingsfeltets yttergrense fra bygdeveien til delepunkt 17,derpå i nordvest av linje nr.3., og i sørvest av Breivollbekken.I nord begrenses arealet av jernbanen og linje nr.4.

Littera C.Kjellingmo nedre,gnr.40,bnr.3 av skyld m.0,79 og
" " " 40," 4," " " 0,67 eier Johan Andresen.

Brukene er kun delvis berørt av utskiftingen,idet det vesentlige areal ligger utenfor utskiftingsfeltet.Ved utskiftingen har brukene fått flyttet sitt areal beliggende sør for jernbanen og Breivollbekken opp til sin øvrige eiendom.Lodden begrenses i vest,sør og aust av linje nr.2, i nord grenser den til brukenes egen jord.

Kjellingmo telefonsentral,gnr.40,bnr.9 av skyld m.0,02,eier Telegrafverket. Bruket er uberørt av utskiftingen.Det begrenses i nord av riksveien,i vest,sør og aust av linje nr.6.

Bjørklund,gnr.40,bnr.10 av skyld m.0,03,eier Knut Jespersen.

Bruket er uberørt av utskiftingen.Det begrenses i sør av jernbanen,i vest,nord og aust av linje nr.5.

Tangerud,gnr.40,bnr.12 av skyld m.0,01,eier Ragnvald Granberg.

Bruket er uberørt av utskiftingen.Det grenser i nord til jernbanen,i aust,sør og vest begrenset av linje nr.4.

Smiløkka,gnr.40,bnr.15 av skyld m.0,15,eier Sigvald Killingmo,hjemmelsinnehaver Nils O.Killingmo.

Ved utskiftingen er bruket flyttet til nordaustre hjørne av utskiftingsfeltet.Det begrenses i nord av riksveien,i aust av utskiftingsfeltets yttergrense fra delepunkt 1-2,i sør og vest av linje nr.7.

Det bemerkes at Sigvald Killingmo også var oppgitt som eier av gnr.39,bnr.7 og at han skulle ha betalt såvel dette bruk som gnr.40,bnr.15.Begge bruk var ved utskiftingen forutsatt flyttet.Ved henvendelse til Brede Killingmo får utskiftingsretten imidlertid opplyst nå,at han ingen betaling har fått for gnr.39, bnr.7 og at han ikke vil selge.Som følge herav måtte skifteplanen endres.

Holtmosen,gnr.49,bnr.5 av skyld m.0,01,eier Lars C.Aanerud.

Brukets grenser er ved utskiftingen regulert.Det begrenses i sørvest og vest av utskiftingsfeltets yttergrense fra delepunkt 17 til jernbanen,i nord av jernbanen,i aust av Breivollbekken og i søraust av linje nr.3.

Veier.

Langs eller innen utskiftingsfeltet er opprettholt eller utlagt følgende veier:

Vei nr.1.riksveien Blaker - Bjørkelangen opprettholdes således som den ligger i marka og er avlagt på kartet.

Vei nr.2. bygdevei fra vei nr.1 ,fra Kjellingmo - Korsmo opprettholdes.Ved krysset ved riksveien er avkjøringen utvidet og veiens vestgrense er beskrevet som linje nr.1 fra delepunkt 24-26.Den nå stående bjørk ved veikrysset vil nedenfor bli bestemt fjernet.

Vei nr.3. Eieren av littera B. Knut Jespersen,skal forsatt ha rett til å bruke sin nåværende kjøre- og adkomstvei til Holtet,fra riksveien over grunn tilhørende littera C. til delepunkt 19,derfra inn på egen grunn og endelig vestover grunn tilhørende littera C. til delepunkt 18.Veien skal kunne brukes som kjøre og adkomstvei,men ikke til drift av kreaturer.Veien skal ha en kjørebane på minst 3,0 m. dog således at det skal være framkommelig med hesterive og selv-

binder eller skurtresker.Eieren av littera C.skal ha rett til å omlegge veien i samsvar med bestemmelsene i lov av 23/5-1874.

Vei nr.4. fra vei nr.1 søover grunn tilhørende littera A. opprettholdes den nåværende kjøre- og adkomstvei,slik den ligger i marka og er avlagt på kartet,sørover til Holen,gnr.43,bnr.14.Veien skal ha en kjørebane med minstre bredde 3,0 m.,dog således at det skal være framkommelig med hesterive m.v. således som nevnt under vei nr.3.Likeledes skal eieren av littera A.ha rett til å legge om veien således som nevnt under vei nr.3.

Skulle det oppstå tvist om vedlikehold av vei nr.3 og 4 ordnes dette i samsvar med veilovens § 89.

Vei nr.5. Eieren av gnr.40,bnr.12 skal ha rett til vei fra bygdeveien vestover grunn tilhørende littera B. til egen eiendom.Det overlates til eieren av littera B. å bestemme om denne vei skal legges på sør eller nordsida av jernbanen.Ved opparbeidelse av kjøreadkomst skal eieren av bnr.12 delta.

Vei nr.6. Eieren av littera C.,Johan Andersen utlegges en gangsti fra egen eiendom sørover grunn tilhørende littera B. til jernbanen og videre austover til Kjellingmo st. etter den nåværende gangsti.

Skadeling vanns ledning.

Enhver loddeier skal ha rett til å lede skadelig vann over nabogrunn i samsvar med reglene i vassdragslovens kap.3.

Således skal:

1.Eieren av littera B.,Knut Jespersen ha rett til å avlede vann fra egen eiendom gjennom den nåværende åpne grøft gjennom stikkrenna vest for Kjellingmo st. over grunn tilhørende Per Vormeland og Chr.Kolstad til Breivollbekken.

Da jernbanen ikke er varslet finner utskiftingsretten ikke å kunne foreta fordeling av opprensning og vedlikehold av den åpne grøft.Mulig tvist herom kan avgjøres ved lensmannsskjøn etter vassdragsloven.

2.Eieren av littera A. skal ha rett til å avlede vann gjennom den åpne grøft langs vestgrensa av Holen,gnr.43,bnr.14 fra delepunkt 5-7.Herfra austover langs jernbanen 52,5 m. til jernbanens stikrenne,og på sørsida av jernbanen over grunn tilhørende gnr.43, bnr.1,eier Hans Berg. Hans Berg ble tilkalt og erkjente at hans eiendom iflg.skjøte på Holen,dat.12/9-1908,tgl.23/9-1908 hadde forpliktet seg til "at holde uddragsrenden,der gaar i sydlig retning fra jernbanens stikrende aaben i saadan stand at kjøberen har godt uddrag af vand fra den kjøbte eiendom."

Utskiftingsretten skjønnet at Hans Berg beholder sin gamle plikt til vedlikehold av avløp sør for jernbanen.Eieren av littera A.,Nils Killingmo graver og vedlikeholder åpen grøft på vestsida av linja fra delepunkt 5-7 og eieren av Holen,gnr.43,bnr.14, rensker opp og vedlikeholder grøfta langs jernbanen austover til stikkrenna,ca.52,0 m.Den her nevnte grøft skal være gravet og oppr ensket innen 1/7-1952.

3..Eieren av littera A.,Nils Killingmo skal sørge for at flomvann eller gjødselsig fra sin uthustomt vest for bygdeveien ikke renner nedover lodden til littera B.,så det gjør skade.Hvis han må gi vann herfra avløp gjennom lukket grøft inne på annen manns grunn må han bekoste anlegg av forsvarlig klarekum.

4.Kristian Kvaksrud og Eugen Halvorsen,eiere av henholdsvis gnr. 40,bnr.13 og 14,skal fortsatt ha rett til å ha sin kloakkledning liggende over grunn som går over til littera A.Ledningen skal kunne vedlikeholdes på vanlig måte. Det samme gjelder kloakkledning fra gnr.40,bnr.9.

5.Brønn til littera A. beliggende på grunn tillagt littera B.ved delepunkt 25 skal fortsatt kunne benyttes av eieren av littera A. Det samme gjelder den åpne dam,kartfig.58.Hvis eieren av littera A. skaffer seg vann på annen måte,slik at den nevnte brønn og dam blir overflødig bortfaller rettigheten.Likeledes skal eieren

av littera B. ha rett til å ta vann i dammen.

6.Eieren av gnr.39,bnr.1,Brede Killingmo skal fortsatt ha rett til å lede vann inn i Knut Jespersens lukkegrøfter på Løkka, nord for riksveien.Da Jespersens grøft er lukket med to 3" rør viser seg å være utilstrekkelig til å ta imot vannet besluttet utskiftingsretten at der på strekningen fra grensa mot Brede Killingmo sørover til riksveien skal legges 6 " grøft.Omkostningene ved anlegg og vedlikehold av denne grøft utredes med en halvdel av eierne av gnr.39,bnr.1 og gnr.40,bnr.2.

Gjerder.

Utskiftingsretten skjønnet at gjerdeplikt burte opprettholdes i utskiftingsfeltets yttergrenser i samme utstrekning som tidligere og pålegges i de bestemte skiftelinjer.

I utskiftingsfeltets yttergrense er gjerdefordelingen pliktens fordeling uforandret fra delepunkt 1-3.Fra delepunkt 3-5 overtas gjerdeholdet av eieren av Holen,gnr.43,bnr.14,der også holder grind over vei nr.4.Fra delepunkt 5-7 overtas gjerdeholdet av eieren av littera A.

Eieren av littera B. overtar for sitt areal sør for jernbanen de strekninger i yttergrensa,som ikke påhviler tilgrensende naboer.Fra delepunkt 17 vestover og nordover til jernbanen er ikke pålagt gjerdeplikt.Nord for jernbanen oppover til Breivollbekken er gjerdefordelingen uforandret.Fra Breivollbekken austover til delepunkt 18,samt i linje nr.2 fra delepunkt 18 sørover og austover til et punkt som ligger 23,0 m. vest for sørøstre hjørne av Johan Andresens skog,overtas gjerdeholdet av littera B. Fra dette punkt aust og nordover til endepunktet av linje nr.2 og videre i utskiftingsfeltets yttergrense oppover til riksveien overtas gjerdeholdet av littera C.

Nord for riksveien overtar eieren av littera B. det gjerdehold mot nabo for Smiløkka,som før har påhvilt littera A.

Enhver loddeier gjerder i nødvendig utstrekning mellom

egen eiendom og offentlig vei.

I linje nr.1 gjerder eieren av littera B. fra delepunkt 24 til et punkt som ligger 5,0 m. nordaust for delepunkt 28,og fra dette punkt til linjens endepunkt overtas gjerdeholdet av eieren av littera A.

I linje nr.3 tar hver av de tilgrensende eiere halvt gjerde.

I linje nr.4,5,6 og 7 overtas gjerdeholdet av de respektive tomteeiere eller brukere.

De nødvendige grinder eller ledd holdes av den som har gjerdeholdet på vedkommende strekning.

De foran beskrevne gjerder skal være oppført og i lovlig stand innen 1/7-1952. Stående gjerder som på grunn av utskiftingen faller bort på strekninger med innmark på begge sider kan fjernes av gjerdets nåværende eier innen 1/5-1952.Gjerder på strekninger,hvor innmark støter mot utmark går det stående gjerde over til den nye eier.Det samme gjelder gjerder i utskiftingsfeltets yttergrense og langs offentlig vei på strekninger hvor gjerdeholdet går over til annen eier.

Standskog m.v.

Standskog i innmark kan hvor ikke anderledes er bestemt hugges av trernes nåværende eier innen 1/5-1952.Hva der står igjen etter den tid - da mulig hugget virke skal være fjernet - tilfaller den nye grunneier og kan fjernes av ham.

Standskog som står på det skogareal som ved utskiftingen går over fra littera C. til B. kan hugges av eieren av littera C. Trerne skal være hugget og bortført innen 1/4-1953.

Standskog som står på nyra der overgår fra littera A. til B. overtas av eieren av littera B. for kr.200,- og den standskog som står på den gamle Smiløkka overtas av eieren av littera B. for kr.20,-,som betales til Sigv.Killingmo.Endelig overtar Nils Killingmo bjerka ved veikrysset mellom riksveien og bygdeveien

for kr.15,-. Denne bjerk skal være hugget innen 1/12-1951.

Forskjellige bestemmelser.

1.Urskog - Hølandsbanens grunn og rettigheter er uberørt av utskiftingen.

2.Likeledes er kraft og telefonledninger med rettigheter uberørt av utskiftingen.

3.Den gamle smie,som eies med en halvdel av hver av eierne av littera A. og B. og står på Smiløkka,overtas av Knut Jespersen i sin helhet,mot en godtgjørelse på kr.200,-,der betales til Nils Killingmo.

4.Nils Killingmos andel av den gamle felles låve,der står på grunn,der for den vesentligste del går over til Knut Jespersen, blir å fjerne.Låven skal være revet og bortført innen 1/3-1952.

5.Hvor Breivollbekken går mellom forskjellige eiere på hver side danner bekkens midtlinje grensa.

6.For å få gjennomført utskifting uten å flytte uthusene til littera A. måtte det utlegges uthustomter vest for bygdeveien.Da dette areal således er utlagt for en bestemt benyttelse bestemte utskiftingsretten,at i tilfelle den nåværende eller seinere eiere av gnr.40,bnr.1 flytter sine uthus fra denne tomt og vil avhende dette areal,skal eieren av bnr.2 har forkjøpsrett.

7.Oppgjør av erstatninger m.v.

Littera A.skylder i dyrknings- og hevdserstatn.kr.767,-
For andel i felles bjerk " 15,- kr.782,-
Tilkommer for standskog på myra kr.200,-
" " halvdel i smie " 200,- " 400,-
Skylder kr.382,-

til Knut Jespersen.

Knut Jespersen skylder for standskog på Smiløkka til Sigv.Killingmo kr.20,-

De ovennevnte beløp forfaller til betaling en måned

etter forretningens ikrafttreden under eksekusjons tvang.

8.Den tinglyste utskrift av forretningen blir å oppbevare hos eieren av gnr.40,bnr.2 til felles bruk for de interesserte .

Forretningsomkostningene oppgjordes således:

Tilsammen kr.424,70

som utskiftingsretten skjønnet burte utredes av:

Nils O.Killingmo,som eier av gnr.40,bnr.1 med kr.250,-

Knut Jespersen, " " " " 40, " 2 " " 150,-

Johan Andresen, " " " " 40, " 3 og 4 " 24,70

kr. 424,70

Omkostningene utbetaltes av Knut Jespersen - med fradrag av tidligere betalt - med kr.114,- og av Johan Andresen med kr.24,70 og Odd Killingmo med kr.250,-.

Utskiftingsretten avsa slik

Kjennelse.

Den foran beskrevne utskifting av Kjellingmo,gnr. 40,bnr.1,2,3,4,9,10,12 og 15,samt gnr.49,bnr.5 i Aurskog herred trer ikraft 6 november 1951,hvis den ikke innen den tid er påanket.Dog skal mulig utestående av årets avling kunne inntas etter den tid og skal være fjernet innen 1/1-1952.

De bestemte erstatningsbeløp blir å utbetale innen de fastsatte frister og de nevnte bestemmelser om gjerder,grøfter m.v. å utføre under vanlig tvang etter loven.

Hermed sluttet 6 september 1951.

Forretningen ble kunngjort sluttet ved opplesning av rettsboka i påhør av Knut Jespersen,Odd Killingmo,og Johan Andresen samt Otto Andresen.

Utskiftingsformannen leste opp reglene for påanke i utskiftingslovens kap.11.

- 25 -

På forespørsel framkom ingen merknad mot forretningsledelsen eller føring av rettsboka.

Retten hevet.

Hagb.Bogstad. Andreas Hidle. Kr.O.Romhus.

For utskrifta er beregnet:
13 ark a kr.2,- = kr.26,-

Rett utskrift bevitnes:
utskiftingsformann.

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

NES
SORENSKRIVEREMBETE,
05320 - 12 1970
SØRUMSAND

ERKLÆRING

Undertegnede Aurskog og Finstadbru Vannverk søker herved om tillatelse til å legge 10" (eternitt) vannledning/~~kloakkledning/sluk-renne~~[1]) under/langs/i fylkesveg nr. C 124.2 og riksveg nr. 170 veg ved (min) eiendom(men)[1])
g.nr. 200 bnr. 1 og 4
g.nr. 201 br.nr. 1 og 2 i ~~Aurskog-Høland~~ kommune.
og gnr. 98 bnr. 3 og 4 i Sørum,

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.
8. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen. Under gjenfylling av ledningsgrøften stampes massene godt så setninger unngåes. De øverste 60 cm av grøften gjenfylles med gode vegdekksmaterialer, som stampes ekstra godt. Etterfylling og planering utføres av eieren. For øvrig utføres arbeidet etter anvisning av oppsynsmann Engerdahl, telefon Bjørkelangen nr. 51.
9. For reparasjon av oljegrusdekket på gravingsstedet må det innbetales kr. 300,- til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

~~8.~~[2])

Aurskog den 23/9 - 1970

Aurskog og Finstadbru Vannverk
Alf Moen
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Aurskog-Höland den

Einar Halvorsen Einar Ekeberg Kristen Killingmo, Alice Ingier
Per Egeberg Knut Jespersen Odd Killingmo
(Skjøteinnehaverens underskrift.)

[1]) Stryk det som ikke passer.

[2]) Plass for ytterligere vilkår.

[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Blankett nr. 66.

Sendes vegsjefen i Akershus, Thv. Meyers gate 11, Oslo 5,
under henvisning til omstående.

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J.nr. 273/70. Arkiv nr. 774 A-H.

Herr Aurskog og Finstadbru Vannverk

1930 AURSKOG

Etter Deres søknad av 13. jan. 1970 gir en herved tillatelse til å legge
10" vannledning (eternitt)

under/langs/til fylkesveg nr.C 124.2 og riksveg nr. 170
i Aurskog-Høland kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvoray det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 20,- må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro. + kr. 300,- for reparasjon av oljegrusdekket på gravingsstedet må innbetales til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus,

Oslo, den 22. januar 1970.
Etter fullmakt:

Rolf Rognan
overingeniør

Sendes sorenskriveren i Nes, Sörumsand til tinglysing.
Tinglysingsgebyr kr. 160.- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Akershus

Oslo den 5. oktober 1970
Etter fullmakt

Eva L. Einersen

Gjenpart for oppsynsmann .....
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt igang.

Dagbok nr. 3455/52 49/12
Nes sorenskriverembete

U t s k r i f t

av rettsboka for Eidsivating jordskiftedømme, Akershus fylke, vedkommende overjordskiftet på K i l l i n g m o n e d r e, gnr. 40 i Aurskog herred, avsluttet den 19. september 1952.

mmmmmmmmmmmmmmmmmm

År 1952 den 7. mai ble Eidsivating jordskifte-overrett satt i huset på bnr. 1 på Killingmo nedre, gnr. 40 i Aurskog herred, Akershus fylke.

Settejordskifteoverdommer: Jordskifteoverdommer G. Gausland, Drammen.

Jordskiftemenn:

1. H. P. Kirkeby, Sørum,
2. Jens K. Hovind, -"- ,
3. Leif Mathisen, -"- ,
4. Trygve Flateby, Aurskog.

Nr. 4 møtte som varamann for Olaf Morgenlien som hadde fått forfall.

\- - - - - - - - - -

Assistent og protokollfører: Landmåler Kaare Flaten.

Sak nr. /1951 (Sak nr. 4/1951 ved Tunsberg jordskiftedømme.)

Ankende parter:

1. For gnr.40, Killingmo nedre, bnr. 1 , Nils O. Killingmo.
2. " " 40, -"- " , " 2 og 10, Knut Jespersen.
3. " " 40, -"- " , " 3 og 4, Johan Andresen.

Ankemotparter:

1. Gnr.40, Killingmo nedre, bnr. 9, Killingmo Telefonsentral.
2. " 40, -"- " , " 12, Tangerud, Ragnvald Granberg.
3. " 40, -"- " , " 15, Smieløkken, Sigvald Killingmo.
4. " 43, Berg, bnr. 14, Holen, Lydia Jonassen.
5. " 49, Jar, bnr. 5, Holtmosen, Lars C. Aannerød.

Saka gjaldt:

Anke over jordskifte, nr. 8/1948 ved Akershus og Østfold jordskifterett, sluttet den 6. september 1951, vedkommende eiendommene til de ovenfor anførte ankende parter og ankemotparter.

Til stede:

Ankepartene nr. 1 - 3. Sammen med Johan Andresen møtte sønnen Otto. Av ankemotpartene møtte nr. 3. Ankemotpartene nr. 1 - 2 og 4 - 5 var varslet men møtte ikke.

Av tilstøtende naboer møtte Chr. Kolstad for gnr. 43, Berg, bnr. 11, Breivoll. Følgende tilstøtende naboer var tilsagt uten å møte:

Gnr. 39, Killingmo øvre, bnr. 1 og 7, Brede Killingmo.
" 43, Berg, bnr. 9, Gunnar Åsnes.
" 47, Ekeberg, bnr. 3, Jens Ekeberg.
" 49, Jar, bnr. 6 og 7, Jarsmosen, Andreas Olberg.
" 50, Harkerud, bnr. 1, Ivar Granrud.

Det ble lagt fram:

1. Ankeerklæring av 24/10 - 1951 fra Knut Jespersen.
2. - " - " 3/11 - 1951 " Nils O. Killingmo og Odd Killingmo med 1 vedlegg.
3. Ankeerklæring av 3/11 - 1951 fra Johan Andresen.
4. Landbruksdepartementet, den 1/12 - 1951, nevner opp jordskifteoverdommer.
5. Innkalling av 28/3 - 1952 med foreløpig oppnevning av jordskiftemenn, med påtegnet tilsigelse.
6. Kvittering av 8/4 - 1952 for innleverte rekommanderte brev til Sigvald Killingmo, Schweigårdsgt. 64, Oslo og Ruben Jonassen, Lybekkergt. 1, Oslo.
7. Utskytingskrav av 8/4 - 1952 fra Johan Andresen, Nils O. Killingmo og Odd Killingmo.

8. Endelig mennsoppnevnelse av 24/4 - 1952.
9, Melding av 26/4 - 1952 om forfall fra Olav Morgenlien.
10. Jordskiftesakens akter: Dokumenter, beregninger og karter, samt utskrift av rettsboka.
11. Gjenpart av skrivelse av 23/4 - 1952 til Norges Statsbaner.

Tilstede var videre lederen av jordskiftet, jordskifteoverdommer A. Hidle.

For Norges Statsbaner møtte baneingeniør Romsås, Kongsvinger og ingeniør Gardsjord, Kongsvinger. De opplyste at de ikke hadde fullmakt til å inngå noen overenskomst før saken var forelagt hovedstyret.

Hverken partene eller jordskiftemennene kjente til at det besto noe sådant forhold som nevnt i Domstollovens §§ 106 - 108 som kunne med=føre inhabilitet. De tilstedeværende parter hadde ikke noe å bemerke til rettens sammensetning eller formalitetene forøvrig.

Av hensyn til de som møtte for Norges Statsbaner ble det nå foretatt befaring av jernbanelinjen og terrenget sønnenfor. Alle Parter var med unntagen Nils O. Killingmo. Planene for kanalisering ble diskutert og i forbindelse med dette oppsto der spørsmål om utvidelse av jordskiftet til det felt som er begrenset av Breivollbekken og bygdevegen til Korsmo.

Senere på dagen møtte Per Vormeland, eier av gnr. 43, bnr. 2, og han ble da forelagt disse prosjekter.

Det bemerkes at Odd Killingmo om morgenen før retten skulle settes ble skamfart av en hest, og det var forutsetningen at jordskifteoverretten bare skulle foreta ny takst over husflyttingen slik at en kunne søke departementet om forhøyelse av flyttingsbidraget. Denne takst ble utført og vil bli innført senere.

Senere på dagen meddelte Nils Killingmo at retten kunne fortsette til tross for det uhell som hadde rammet familien.

Jordskifteoverdommer Hidle og de som møtte for Norges Statsbaner reiste om ettermiddagen.

Retten ble satt på samme sted og Nils Killingmo, Knut Jespersen og Otto Andresen var tilstede.

Administrator leste opp Jordskiftelovens § 67 og ga ankepartene anledning til å sette frem ankepostene sine.

Nils O. Killingmo for bnr. 1 anket over:

1. Erstatningen for husflytting er satt for lavt.
2. Skifteplanen, idet han mente at bnr. 15 ikke burde legges ut nedenfor riksvegen på hans eiendom.
3. Standskog. Skogen som leveres på myra til bnr. 2 er for lavt taksert.
4. Smien er for lavt taksert.
5. Veger. Veg nr. 4, idet han mente at gnr. 43, bnr. 14, Lydia Jonassen, ikke hadde noe vegrett.

Knut Jespersen for bnr. 2 anket over:

6. Boniteringen.
7. Det bør ordnes nøyere med opparbeiding av kanalen fra Bjørklund til Breivollbekken.

Otto Andresen for bnr. 3 og 4 anket over:

8. Boniteringen. Vålerenga bør boniteres slik som forholdene er etter senkningen av Breivollbekken, og utgiftene med denne senkning bør belastes bnr. 3 og 4.
9. Veger. Veg nr. 3.

Rekvirentene erklærte at de ikke hadde flere ankeposter.

Møtet utsattes til neste dag.

Dagen etter ble det opplyst at kona til jord-

skiftemann Flateby var søskenbarn til Otto Andresen. Dette skulle formelt ikke medføre inhabilitet da det er Ottos far som sitter med skjøtet på bnr. 3 og 4, men da det er Otto som representerer bruket i denne saka og skal overta bruket senere, fant retten at forholdet går inn under inhabilitetsreglene i § 106 i Domstolloven. Retten besluttet derfor at jordskiftemann Flateby skulle gå ut av retten og varamann tilkalles. Det bemerkes at det ikke hittil er behandlet noe eller tatt avgjørelse i noe som vedkommer bnr. 3 og 4.

- - - - - - - - -

Killingmo, den 8. mai 1952.

Trygve Flateby (s.)

Da det viste seg at første varamann ikke kunne komme tilstede, ble varamann nr. 2, W. Veidel, Aurskog, tilkalt. Han avla forsikring som jordskiftemann ved å skrive under ovenfor. Han var ikke i slekt eller besvogret med noen av partene.

Retten tok synfaring med hensyn til boniteringa, og gnr. 43, bnr. 2 sin eiendom på vestsida av bygdevegen til Korsmo og gnr. 43, bnr. 11 sin eiendom på nordsida av Breivollbekken ble kartlagt og bonitert. Vålerenga til bnr. 3 og 4 ble bonitert under forutsetning av at den gamle eier skulle betale for senkningen av Breivollbekken. Det ble gjort en del forandringer med boniteringen for det som går i bytte mellom bnr. 1 og bnr. 2. Boniteringstaksten på det som ligger på sørsiden av jernbanelinjen skulle betraktes som foreløpige prøvetakster, og spørsmålet om prinsippet for boniteringen på Vålerenga skulle også endelig avgjøres senere.

Husflytting.

- - - - - - - - -

Tilsammen kr. 20 880,-

Jordskifteoverretten har, i likhet med jordskifteretten, ikke tatt med erstatning for flytting av fjøset og kårfolkenes høns- og sauehus.

Flyttingstakst ialt .....kr. 20 880,-

Etter oppgjøret i jordskiftet av 6/9-51

er det dekning for..... " 5 689,-

Maksimumsoverskridelse kr. 15 191,-

Jordskifteoverretten var av den oppfatning at det ville være meningsløst å legge bnr. 1 ut med en biteig på vestsiden av bygdevegen, omfattende de gamle uthusbygninger. Det ville være til stor skade for begge parter. Nils O. Killingmo gikk med på å flytte husene under forutsetning av at han fikk en reell takst for omkostningene med flyttingen og med opparbeidingen av et tilsvarende tun østenfor bygdevegen. Under denne forutsetning gikk han, for at jordskiftet ikke skulle bli unødig forsinket, med på å garantere for eventuelle udekkede flyttingsomkostninger, i håp om å få beløpet dekket av de i sådant øyemed bevilgede statsmidler. Retten vil på det beste råde til at det blir ydet så stort bidrag at jordskiftet kan fremmes etter forutsetningene.

12. Garantibevis ble framlagt som dok.nr. 12, datert 7/5-52.

- - - - - - - - - -

Rettsboka ble lest opp i sin helhet for Nils O. Killingmo, Knut Jespersen og Otto Andresen. Partene og jordskiftemennene hadde ikke noe å bemerke ved forhandlingene eller føringa av rettsboka.

Møtet ble utsatt på ubestemt tid.

Killingmo, den 8. mai 1952.

G. Gausland. (s.) H.P.Kirkeby (s.) Leif Mathisen (s.)

Jens K. Hovind (s.) W. Veidel (s.)

År 1952 den 19. september ble jordskifteoverrett satt på bnr. 1, Killingmo nedre, gnr. 40 i Aurskog herred.

Settejordskifteoverdommer: Jordskifteoverdommer G. Gausland, Drammen.

Jordskiftemenn:

1. H.P. Kirkeby, Sørum.
2. Jens K. Hovind, -"- .
3. L. Mathisen, -"- .
4. W. Veidel, Aurskog.

Assistent og protokollfører: Landmåler Kaare Flaten.

Saka gjaldt:

Fortsettelse av overjordskifte på Killingmo, utsatt fra 8. mai 1952.

Det ble lagt fram:

13. Melding av 3. juli 1952 fra Landbruksdepartementet om tilsagn på kr. 10 000,- til utgifter med husflyttinga.

Administrator opplyste at landmåler Flaten og han hadde vært på åstedet siden den 8. september. Den 11. september var representanter for kommunen og fylkets vegvesen tilkalt og følgende møtte: Lensmann Ribskog, vegvokter Gunnar Fossen, avdelingsingeniør Indrelid og oppsynsmann Rud. Bygdevegen Killingmo - Korsmo ble stukket fra vegkrysset i tunet og sydover.

Skifteplanen var blitt finregnet etter forhandling med partene og godtatt av disse. Eierne av bnr. 2 og bnr. 3 og 4 var blitt enige om å bytte ut ca. 3,0 dekar dyrket mark med tilsvarende areal utmark og skog for å få en penere og mer hensiktsmessig skifteplan på Holtet. Skifteplanen var blitt avmerket og en del av forretningen ført inn i rettsboka på forhånd.

Retten tok nå synfaring i anledning forskjellige

spørsmål. Herunder var tilstede: Odd Killingmo, Knut Jespersen, Otto Andresen og Chr. Kolstad. Nils Killingmo uttalte seg om husflyttingsspørsmålet.

Retten hadde derette møte for lukkede dører og tok forskjellige bestemmelser, således som fremgår nedenfor.

Resultatet av ankebehandlingen var følgende:

Ankepost nr. 1 ble avgjort ved ny utflyttingstakst således som det fremgår foran.

Ankepost nr. 2 frafalles.

Ankepost nr. 3 fant retten grunn til å imøtekomme. Taksten på den skog på myra, kartfig.nr. 109, som nå går over fra bnr. 1 til bnr. 2 ble satt til kr. 300,- .

Ankepost nr. 4 fant retten ugrunnet.

Ankepost nr. 5 kunne det ikke gjøres noe med da det ble opplyst at veg nr. 4 var en gammel almenveg og var nødvendig for gnr. 43, bnr. 14. Vegen skal kunne omlegges således at den blir til minst mulig skade for driften av bnr. 1.

Ankepost nr. 6 ble ordnet ved ombonitering slik som beregningene viser.

Ankepost nr. 7 ble imøtekommet idet eiendomsforholdene ble omregulert og bestemmelser tatt om kanalen som vist nedenfor.

Ankepost nr. 8 ble imøtekommet fordi jordskifteoverretten fant det uriktig at det relativt mindre bruk, bnr. 3 og 4, skulle avstå jorda som den lå før kanaliseringen.

Ankepost nr. 9 om veg nr. 3 kunne ikke imøtekommes, men vegen skal kunne flyttes så den blir til minst mulig skade for driften av bnr. 3 og 4. Spørsmålet om flytting av vegen slik at den ikke blir gående gjennom tunet til bnr. 3 og 4, skal kunne tas opp til ny behandling ved lensmannsskjønn når forholdene tilsier det eller av

jordskifteretten i henhold til Jordskiftelovens § 4, siste ledd.

Ved overjordskiftet er skiftefeltet utvidet til å omfatte de deler av gnr. 43, bnr. 2 og bnr. 11 som ligger på vestsiden av vegen Killingmo - Korsmo og på nordsiden av Breivollkanalen. Gnr. 43, bnr. 2 er regulert inn i forhold til den prosjekterte kanal oppover forbi Bjørklund, og gnr. 43, bnr. 11 er flyttet over på sydvestsiden av Breivollkanalen. Derved blir "Mosen", kartfig.nr. 109, liggende som en biteig for gnr. 40, bnr. 2.

Forandringene.

Skiftefeltets yttergrenser.

På sydsiden av jernbanen begrenses skiftefeltet nå av bygdevegen Killingmo - Korsmo i en lengde av ca. 325 m til Breivollkanalen og denne kanal danner deretter grense vestover ca. 275 m til den gamle grense mellom Berg og Killingmo. Grensen følger nå dette gamle gjerde i vestsydvest- og sydsydvestlig retning ca. 87 m til nedslått jernrør, skiftemerke nr. 45. Det bemerkes at skiftemerkene nr. 8 og 9 er fjernet da Vålerenga, kartfig.nr. 99-101, nå blir utlagt til gnr. 43, bnr. 11.

Fra skiftemerke nr. 45 går yttergrensen mot S.S.V. 44,1 m til nedrammet rør (10) og 23,3 m til nedrammet rør (11). Grensen fortsetter forøvrig som beskrevet i jordskiftet.

Skiftelinjene.

Skiftelinje nr. 1 og 2 sløyfes.

Skiftelinje nr. 2A mellom gnr. 40, bnr. 2 og gnr. 40, bnr. 3 begynner i Breivollkanalen på Holtet og går mot O. til skiftestein (46) ca. 3 m fra kanalkanten, 31,7 m til skiftestein (47), 41,8 m til skiftestein (48) og 32,7 m til skifte-

stein (49).

Herfra går linjen mot S. 35,7 m til skiftestein (50) og 36,3 m yil skiftestein (51).

Herfra går linjen mot O. etter det stående gjerde i skogen (317 m) til en gjerdevinkel og herfra går linjen mot N. 1/2 V. (160 m) til skiftefeltets yttergrense ved vegen til Holtet, hvor denne linje ender.

Skiftelinje nr. 8 mellom gnr. 40, bnr. 2 og gnr. 43, bnr. 2 begynner ved bygdevegen Killingmo - Korsmo og går mot V.litt N. 5,0 m til skiftestein (52), 58,0 m til skiftestein (53), 67,1 m til skiftestein (54) og 5,0 m til nedrammet treplugg (55).

Denne treplugg står i kanalens midtlinje,og skiftelinjen - og kanalen - går herfra mot S.V.litt S. 47,2 m til nedrammet jernrør (56), 40,0 m til nedrammet jernrør (57) og 60,9 m til et punkt midt i den gamle kanal.

Herfra går linjen - og kanalen - mot S.S.V. 1/2 S. 17,5 m til skiftestein (58) og samme retning til midten av Breivollkanalen.

Skiftelinje nr. 9 mellom gnr. 43, bnr. 11 og gnr. 40, bnr. 2 på myra, begynner i det foran beskrevne skiftemerke nr. 45 (nedrammet rør) i yttergrensen og går mot N.V.t.V. 79,3 m til nedrammet rør (59) og 61,0 m til det i jordskiftet beskrevne skiftemerke nr. 14 (nedrammet rør) i yttergrensen.

Utlodding.

A. Killingmo nedre, gnr. 40, bnr. 1, sk.m. 4,27, Nils O. Killingmo har fått sin lodd i en sammenhengende teig på østsiden av den omregulerte bygdeveg Killingmo - Korsmo og på nordsiden av jernbanen. I nord støter teigen til riksvegen Blaker - Bjørkelangen og 6. skiftelinje mot gnr. 40, bnr. 9 og 7. skiftelinje mot gnr. 40, bnr. 15. I øst henger teigen sammen med egen skog. I sydøst støter teigen til gnr. 43, bnr. 9 og gnr. 43, bnr. 14 etter den beskrevne ytter-

grense for skiftefeltet. Det kartlagte areal er: 243,10 dekar.

B. Killingmo nedre, gnr. 40, bnr. 2, sk.m. 3,79, Knut Jespersen har fått sin lodd i 4 teiger.

1. På nordsiden av riksvegen har bruket fått den gamle smieteig i tillegg til sin tidligere eiendom her. Foruten av riksvegen begrenses teigen i nordvest og nord mot gnr. 39, bnr. 1 og 7 etter den beskrevne yttergrense og i øst støter teigen til egen skog. Det kartlagte areal er: 7,51 dekar.

2. Hovedteigen mellom riksvegen og jernbanen begrenses i øst av den omregulerte bygdeveg Killingmo - Korsmo, i vest av før beskrevne yttergrense mot gnr, 50, bnr. 1. I nord og vest grenser teigen til gnr. 40, bnr. 3 med skiftelinje 2^{A} og den beskrevne yttergrense. Inne i teigen ved jernbanelinjen ligger gnr. 40, bnr. 10 avgrenset fra bruket ved 5. skiftelinje.

Teigen har et areal på: 306,67 dekar.

3. På sørsiden av jernbanelinjen har bruket fått en teig som forøvrig støter til bygdevegen Killingmo - Korsmo i sydøst, til gnr. 43, bnr. 2 med 8. skiftelinje i syd og sydøst og til Breivollkanalen, mot gnr. 43, bnr. 11 og gnr. 49, bnr. 5 i sydvest. Inne i denne teig ved jernbanen ligger gnr. 40, bnr. 12 avgrenset ved 4. skiftelinje.

Teigen har et areal på : 83,55 dekar.

4. "Mosen" begrenses i øst, syd og vest av den beskrevne yttergrense mot gnr. 43, bnr. 11, gnr. 47, bnr. 3 og gnr. 49, bnr. 6 og 7. I nordøst begrenses teigen mot gnr. 43, bnr. 11 av 9. skiftelinje. Teigens areal: 8,80 dekar.

(Bnr. 3, 4 og 6 sammenføyet 11/11-1952 til bnr. 3)

C. Killingmo nedre, gnr. 40, bnr. 3, sk.m. 1,51, Johan Andresen, har fått biteigen Vålerenga flyttet opp til sin øv-

rige eiendom og bruket begrenses nå mot gnr. 40, bnr. 2 av skiftelinje 2^{A} og den i jordskiftet beskrevne yttergrense.

Det kartlagte areal: 55,55 dekar.

D. Killingmo nedre, gnr. 40, bnr. 9, sk.m. 0,o2, Killingmo telefonsentral, Telegrafverket, er uberørt av jordskiftet. Tomten ligger ved riksvegen Blaker - Bjørkelangen og begrenses forøvrig av 6. skiftelinje mot gnr. 40, bnr. 1.

Areal: 1,o2 dekar.

E. Killingmo nedre, gnr. 40, bnr. 10, Bjørklund, sk.m. 0,o3, Knut Jespersen, er uberørt av jordskiftet. Bruket ligger ved jernbanen og begrenses forøvrig av 5. skiftelinje mot gnr. 40, bnr. 2.

Areal: 1,99 dekar.

F. Killingmo nedre, gnr. 40, bnr. 12, Tangerud, sk.m. 0,ol, Ragnvald Granberg, er uberørt av jordskiftet. Tomten ligger ved jernbanen og begrenses forøvrig av 4. skiftelinje mot gnr. 40, bnr. 2.

Areal: 0,95 dekar.

G. Killingmo nedre, gnr. 40, bnr. 15, Smieløkka, sk.m. 0,o2, Sigvald Killingmo, er uberørt av overjordskiftet. Tomten ligger på sydsiden av riksvegen Blaker - Bjørkelangen og begrenses forøvrig av 7. skiftelinje mot gnr. 40, bnr. 1.

Areal: 2,o2 dekar.

H. Berg, gnr. 43, bnr. 14, Holen, sk.m. 0,20, Lydia Jonassen, er uberørt av overjordskiftet. Brukets grense mot gnr. 40, bnr. 1 er regulert ved den beskrevne yttergrense mellom skiftemerkene nr. 3-7.

Kartlagt areal: 2,92 dekar.

I. Jar, gnr. 49, bnr. 5, Holtmosen, sk.m. 0,ol, Lars C. Aannerød, er uberørt av overjordskiftet. Bruket ligger på sydsiden av jernbanen og sydvestsiden av Breivollkanalen og er forøvrig begrenset av 3. skiftelinje i sydøst mot gnr. 43,

bnr. 11 og i sydvest og syd av den i jordskiftet beskrevne yttergrense mot gnr. 49, bnr. 6 og 7.

Areal kartlagt: 7,06 dekar.

J. Berg, gnr. 43, bnr. 2, Berg, sk.m. 6,08, Per og Berit Vormeland, har fått en teig på vestsiden av bygdevegen Killingmo - Korsmo og på nordsiden av Breivollkanalen og forøvrig begrenset i nordvest og nord av 8. skiftelinje mot gnr. 40, bnr. 2.

Teigens areal: 24,66 dekar.

K. Berg, gnr. 43, bnr. 11, Breivoll, sk.m. 0,57, Chr. Kolstad, har fått sin gamle teig på nordøstsiden av Breivollkanalen flyttet over til sydvestsiden av kanalen. Den nye teig støter til brukets øvrige innmark og begrenses forøvrig av 9. skiftelinje mot biteigen til gnr. 40, bnr. 2, den beskrevne yttergrense mellom skiftemerkene nr. 14-17 mot Jarsmosen, gnr. 49, bnr. 6 og 7 og av 3. skiftelinje i nordvest mot Holtmosen, gnr. 49, bnr. 5.

Den nye teigs areal: 16,72 dekar.

Veger.

Veg nr. 2. Bygdevegen Killingmo - Korsmo er omlagt i den nordre ende.

På vestsiden mot gnr. 40, bnr. 2 er veggrensen (gjerdelinjen) avmerket således: Linjen går fra riksvegen mot S. 1/2 V. 5, 2 m til skiftestein (60), 19,0 m til skiftestein (61), 16,7 m til skiftestein (62), 35,3 m til skiftestein (63) og ca. 7,0 m til kurvepunkt. Herfra kurver linjen mot S.t.V. og S.S.V., først (fra punkt 63) 32,0 m til skiftestein (64), 18,2 m til et punkt som ligger 5,0 m vest for skiftestein (65), så 19,9 m til et punkt som ligger 3,5 m vest for skiftestein (66), derpå 19,5 m til et punkt som ligger 1,5 m vest for skiftestein (67), så 19,4 m til

skiftestein (68) og endelig 25,2 m til skiftestein (69) i det gamle gjerdet for vegen.

På østsiden av vegen er veggrensen (gjerdelinjen) avmerket således: Fra skiftestein (70) ved riksvegen går linjen mot V.S.V. 3,9 m til skiftestein (71) under stakittgjerdet og følger så dette mot S.t.V. 14,3 m til skiftestein (72). Fra dette punkt skal østre veglinje (gjerdelinje) gå parallellt med vestre linje i en avstand fra denne av 8,5 m til det gamle gjerdet nåes ved kartfig. nr. 61.

Avstanden mellom skiftemerkene nr. 60 og 71 er 10,9 m og avstanden mellom skiftemerkene nr. 60 og 70 er 13,3 m.

Den nåværende sementsøyle skal kunne flyttes til et punkt midt mellom skiftemerkene nr. 70 og 71 og stå på vegens side av linjen. Bjerka i vegkrysset skal, som i jordskiftet bestemt, være fjernet av Nils O. Killingmo innen 1. desember 1952.

Den gamle vegbanen skal selvsagt benyttes inntil den nye vegbanen er opparbeidet.

Veg nr. 3. Tillegg: Vegen skal kunne flyttes så den blir til minst mulig skade for driften av bnr. 3. Spørsmålet om flytting av vegen slik at den ikke blir gående gjennom tunet til bnr. 3, skal kunne tas opp til ny behandling ved lensmannsskjønn når forholdene tilsier det eller av jordskifteretten i henhold til Jordskiftelovens §4, siste ledd.

Veg nr. 5. Veg for gnr. 40, bnr. 10 og gnr. 40, bnr. 12 fra bygdevegen over bnr. 2 langs jernbanens nordre side til og over Bjørklund og videre til den gamle jernbaneovergang, over jernbanen og langs jernbanens søndre side til Tangerud. Vegen skal kunne opparbeides i en bredde av 3,0 m foruten grøfter og skråninger.

Veg nr. 6. Eieren av gnr. 40, bnr. 3, skal har rett til gang-

sti sørover grunn tilhørende litra B, bnr. 2, fra veg nr. 8 etter den gamle gangsti til veg nr. 5 og videre etter denne til Killingmo stasjon.

Veg nr. 7. Kjøreveg for litra B, gnr. 40, bnr. 2, fra bygdevegen over Breivoll, gnr. 43, bnr. 11, etter de veger dette bruk selv nytter og videre fortrinnsvis langs kanten av en prosjektert kanal til sin biteig på "Mosen".

Veg nr. 8. Eieren av gnr. 40, bnr. 3 skal ha rett til kjøreveg fra egen eiendom ved skiftemerke nr. 19 etter veg nr. 3 og videre over bnr. 2 sin grunn langs gjerdet til egen skog sønnenfor den dyrkede mark som forutsettes utvidet en del sørover. På denne strekning skal bnr. 3 også kunne drive dyr mot å holde gjerde på vegens østside.

Skadelig vanns ledning.

1. Punkt 1 i jordskiftet skal nå lyde slik: Knut Jespersen for gnr. 40, bnr. 2, skal arbeide opp kanal fra Breivollkanalen langs 8. skiftelinje til skiftemerke nr. 55 og oppover forbi Bjørklund og videre oppover.

På strekningen langs 8. skiftelinje skal gnr. 43, Per Vormeland, bnr. 2, delta i omkostningene med opparbeidelsen og i det fremtidige vedlikehold med en fjerdepart. Den avmerkede linje står i kanalens midtlinje.

Norges Statsbaner har stor nytte av denne kanal, og jernbanen skal derfor bære omkostningene med å føre kanalen gjennom banelegemet. Da jernbanen ikke har vært varslet før i overjordskiftet, og dettes bestemmelser er upåankelige, ble det gjort vedtak om at jernbanen, såfremt den er uenig i jordskifteoverrettens avgjørelse, skal ha anledning til å forlange skjønn i henhold til Vassdragslovens kap. 3. Sådant skjønn må i tilfelle være forlangt innen to - 2 - måneder fra denne forretnings kunngjøring.

Det er en forutsetning at arbeidet med kanalens

gjennomføring settes igang så snart kanalen er ferdig opp til banelegemet.

Kanalens dybde og dimensjoner ellers, avgjøres av den tekniske fylkesagronom.

5. Den under punkt 5 nevnte brønn blir nå liggende på bygdevegens grunn. Bestemmelsen under dette punkt er ellers uforandret.

Gjerder.

Enhver skal som bestemt i jordskiftet holde gjerde mot offentlig veg, hver for egen eiendom.

Der hvor Breivollbekken danner grense mellom to bruk, skal gjerdeansvaret hvile med en halvpart på hver av brukene.

De enkelte bruks gjerdeplikt beskrives således:

A. Gnr. 40, bnr. 1, Nils O. Killingmo, skal gjerde, foruten mot riksvegen og bygdevegen:

1. Mot gnr. 43, Berg, bnr. 9, som tidligere. (Alt ikke kartlagt)
2. " " 43, " , " 14, strekningen mellom skiftemerkene nr. 5 og 7.

B. Gnr. 40, bnr. 2, Knut Jespersen, skal gjerde, foruten mot riksvegen, bygdevegen og mot Breivollbekken:

1. I 8. skiftelinje mot gnr. 43, bnr. 2, fra et punkt som ligger 4,0 m vest for skiftemerke nr. 53 og vestover til kanalen og nedover denne 83,0 m.
2. Mot gnr. 43, bnr. 11, Breivoll, i yttergrensen og 9. skiftelinje, fra skiftemerke nr. 11 nordover til skiftemerke nr. 45 og herfra nordvestover 36,0 m i 9. skiftelinje.
3. I yttergrensen mot gnr. 47, Ekeberg, bnr. 3, 34,0 m i østre ende.
4. I yttergrensen mot gnr. 49, Jar, bnr. 6 og 7, mellom skiftemerkene nr. 12 og 13.
5. I yttergrensen mot gnr. 50, bnr. 1, 103,0 m regnet fra

jernbanen og nordover.

6. Mot gnr. 40, bnr. 3, i skiftelinje 2A og yttergrensen til riksvegen, fra Breivollkanalen og øst, syd og østover til et punkt som ligger 19,0 m vest for gjerdehjørnet i det sydøstre hjørnet av skogen til bnr. 3.

7. I yttergrensen mot gnr. 39, Killingmo øvre, bnr. 1 og 7, halvdelen av gjerdet. (Alt ikke kartlagt.)

C. Gnr. 40, bnr. 3, Johan Andresen, skal gjerde, foruten mot Breivollkanalen:

Mot gnr. 40, bnr. 2, i skiftelinje 2A og yttergrensen på strekningen mellom Breivollkanalen og riksvegen, resten som ikke er pålagt gnr. 40, bnr. 2.

D, E, F, G, gnr. 40, bnr. 9, 10, 12 og 15 skal hver gjerde rundt sin egen eiendom.

H. Gnr. 43, Berg, bnr. 14, Holen, Lydia Jonassen, skal gjerde i yttergrensen mot gnr. 40, bnr. 1, [illegible] strekningen mellom skiftemerkene nr. 3 og 5, samt holde grind over veg nr. 4.

I. Gnr. 49, bnr. 5, Holtmosen, Lars C. Aannerød, skal gjerde, foruten mot Breivollkanalen, i 3. skiftelinje mot gnr. 43, bnr. 11, 20,0 m regnet fra sydvestre ende. I grensen mot gnr. 49, bnr. 6 og 7 er gjerdeplikt ikke pålagt.

J. Gnr. 43, Berg, bnr. 2, Per Vormeland, skal gjerde, foruten mot bygdevegen og Breivollkanalen, i 8. skiftelinje mot gnr. 40, bnr. 2, resten som ikke er pålagt dette bruk.

K. Gnr. 43, bnr. 11, Breivoll, Chr. Kolstad, skal gjerde, foruten mot Breivollkanalen:

1. I 9. skiftelinje mot gnr. 40, bnr. 2, resten som ikke er pålagt dette bruk.
2. I yttergrensen mot gnr. 49, bnr. 6 og 7, fra skiftemerke nr. 14 nordvestover til et punkt som ligger 13,0 m nordvest for skiftemerke nr. 15.
3. I 3. skiftelinje mot gnr. 49, bnr. 5, resten som ikke er

pålagt dette bruk.

Nødvendige grinder holder enhver i egen gjerdestrekning.

Gjerdene skal være oppført og i lovlig stand innen 1. juli 1953. Stående gjerder som på grunn av jordskiftet faller bort på strekninger med innmark på begge sider, kan fjernes av gjerdets nåværende eier innen 1. mai 1953. ~~Gjerder~~ På strekninger hvor innmark støter mot utmark, skal det stående gjerde gå over til den nye eier. Det samme gjelder gjerde i skiftefeltets yttergrense og langs offentlig veg på strekninger hvor gjerdeholdet går over til annen eier.

Som erstatning for gjerdemateriell skal Knut Jespersen for gnr. 40, bnr. 2, overlevere 840 m piggtråd til eieren av gnr. 40, bnr. 1, innen 1. mai 1953.

Innen 1. mai 1953 skal Knut Jespersen videre erstatte Per Vormeland for gnr. 43, bnr. 2, det gjerdemateriell som nå blir stående langs bygdevegen for gnr. 40, bnr. 2 sin eiendom nordenfor 8. skiftelinje.

Standskog.

1. Standskog i innmark kan, hvor ikke annerledes er bestemt, hugges av trærnes nåværende eier innen 1. mai 1953. Hva der står igjen etter den tid, da også hugget virke skal være fjernet, tilfaller den nye grunneier og kan fjernes av ham.
2. Johan Andresen for gnr. 40, bnr. 3, skal hugge den del av skogen sin som nå går over til gnr. 40 , bnr. 2, som ligger vestenfor en rett linje som går fra et punkt som ligger 19,6 m vestenfor skiftemerke nr. 51 over 5 nedrammede peler til et punkt som ligger 18,9 m vestenfor skiftemerke nr. 49, innen 1. april 1954. Resten av skogen som går i bytte mel-

lom bnr. 3 og bnr. 2, skal tilfalle bnr. 2. (På østsiden av den beskrevne hugstlinje.)

3. Den standskog på myra som går over fra gnr. 40, bnr. 1 til gnr. 43, bnr. 11, nordøst for 9. skiftelinje, kan fjernes av eieren Nils O. Killingmo innen 1. mai 1954.
4. Den standskog på myra som går over fra samme eier til gnr. 40, bnr. 2, skal erstattes av Knut Jespersen med kr. 300,-.
5. Standskogen på Smieløkka skal, som bestemt i jordskiftet, erstattes av Knut Jespersen med kr. 20,- til Sigvald Killingmo som eier av gnr. 40, bnr. 15.
6. Nils O. Killingmo skal, som i jordskiftet bestemt, erstatte bjerka ved riksvegen med kr. 15,- til Knut Jespersen.

Husflytting.

Bnr. 1, Nils O Killingmo sine uthus på vestsiden av bygdevegen til Korsmo skal flyttes.

Restene av den gamle felles låve skal være fjernet fra tomten innen 1. april 1953.

Vedhuset skal være fjernet fra den gamle tomt innen 1. mai 1954.

De øvrige hus skal, sammen med det areal som begrenses av linjen over skiftemerkene nr. 26, 27, 28, 29 og 30, kunne nyttes uten vederlag til den 1. april 1959. Skulle husene ikke være fjernet til denne tid, skal det betales en jordleie av kr. 60,- pr. år. Husene skal dog være fjernet og jorda overlevert til bnr. 2 innen 1. april 1963, jfr. likevel § 44 i Jordskifteloven.

Til dekning av omkostningene med flyttingen har Landbruksdepartementet ved skrivelse av 3. juli 1952 gitt tilsagn om ..... kr. 10 000,-
Dette beløp utbetales etterhvert som flyttingen foregår på søknad gjennom jordskiftedommeren i Østfold og Akershus.

Videre skal eieren av bnr. 2 Knut Jespersen betale..... kr. 3 500,- Herav betales kr. 2000,- etterhvert som flyttingen foregår og kr. 1500,- når tomtene og jorda på vestsiden av bygdevegen stilles til disposisjon for eieren av bnr. 2.

Det påligger ikke den flyttende noen plikt til å rydde tomtene etter flyttinga.

Breivollkanalen.

Utgiftene med opparbeiding og vedlikehold.

Ved vassdrags-overskjønnet av 5. juni 1951 er det forutsatt at den på vedkommende areal pålagte utgiftsandel skal følge arealet og belastes den som blir eier av vedkommende areal etter jordskiftet.

I overjordskiftet er dette prinsipp fulgt forsåvidt angår forholdet mellom gnr. 40, bnr. 1 og 2.

Bnr. 2, Knut Jespersen, skal altså overta takst nr. 12a, 2,9 % for kartfig. nr. 30-33 og kartfig. nr. 109 og takst nr. 12c, 1 % for kartfig. nr. 35-39. Dette blir tilsammen 3,9 % som sammen med takst nr. 6, 17,2 %, blir 21,1 % på gnr. 40, bnr. 2, Knut Jespersen.

Bnr. 1, Nils O. Killingmo, har tilbake 3,1 % for kartfig. nr. 27-29.

Vedkommende gnr. 40, bnr. 3, gnr. 43, bnr. 2, gnr. 43, bnr.11 og gnr. 49, bnr. 5, er jordskifteoverrettens bonitering grunnlagt på det prinsipp at den gamle eier skal betale for den på vedkommende areal fallende utgiftsandel.

Gnr. 40,	bnr. 3,	Johan Andresen,	skal altså betale		8,6 %
" 43,	" 2,	Per Vormeland,	"	"	7,0 %
" 43,	" 11,	Chr. Kolstad,	"	"	13,4 %
" 49,	" 5,	Lars C. Aannerød,	"	"	1,2 %

Forskjellige bestemmelser.

4. Jordskiftets punkt 4 faller bort under henvisning til bestemmelsene under husflytting.

6. Jordskiftets punkt 6 faller bort som følge av den forandrede skifteplan.

7. Oppgjør av erstatninger m.v.

a. I bytte mellom gnr. 40, bnr. 2 og bnr. 3 av 3,0 dekar dyrket jord mot tilsvarende areal utmark og skog, hadde bnr. 2 tilgode for kr. 900,- i boniteringsverdi + kr. 200,- i avsavnsgodtgjørelse, tilsammen kr. 1100,- . Jordskifteoverretten fant at dette beløp ble dekket med de 22,6 m^3 skog som står igjen på det avmerkede areal, (på østsiden av den beskrevne hugstlinje).

b. Litr. A tilgode av litr. B for standskog på myra kr. 300,-

Litr. A tilgode av litr. B for en halvdel av smia " 200,- kr. 500,-

Litr. A skylder til litr. B for dyrkning og hevd kr. 108,-

Litr. A skylder til litr. B for felles bjerk " 15,- " 123,-

Knut Jespersen betaler til eieren av bnr. 1 Nils O. Killingmo kr. 377,-

c. Knut Jespersen betaler til eieren av bnr. 15 Sigvald Killingmo for standskog på Smieløkka kr. 20,-

De ovennevnte beløp forfaller til betaling 1 - en - måned etter forretningens ikrafttreden.

8. Den tinglyste utskrift oppbevares på gnr. 40, bnr. 2.

Forretningens ikrafttreden.

Med de foran anførte forandringer stadfestedes det den 6. september 1951 avsluttede jordskifte vedkommende Kil-

lingmo nedre med flere gårder i Aurskog.

Jordskiftet trer i kraft 1. november 1952.

Daterte tidsfrister som ikke utrykkelig ellers er forandret forlenges med 1 - et - år.

- - - - - - - - - -

Forretningens kunngjøring.

Forretningen ble kunngjort i huset på bnr. 1 den 19. september. Følgende var tilstede: Nils O. Killingmo, Odd Killingmo, Knut Jespersen, Otto Andresen og Chr. Kolstad. Ingeniør Gardsjord hadde møtt tidligere på dagen og fått avskrift av det som angikk jernbanen.

Rettsboka ble lest opp i sin helhet. Jordskiftemennene eller partene hadde ikke noe å bemerke til forhandlingene eller føringa av rettsboka.

Administrator ga opplysninger om reglene for anke.

Killingmo, den 19. september 1952.

G. Gausland (s.) Leif Mathisen (s.) W. Veidel (s.)

H. P. Kirkeby (s.) Jens Hovind (s.)

For 11 ark utskrift,
hvis riktighet bekreftes,
er betalt 22 kr. - toogtyve kroner.

G. Gausland.

Anmerkes på:
Gnr. 40, bnr. 1, 2, 3, 9, 10, 12 og 15.
" 43, " 2, 11 og 14.
" 47, " 3.
" 49, " 5, 6 og 7.
" 50, " 1.
" 39, " 1 og 7.

enova

Energiattest



Adresse **Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297317**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150140803**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **377,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **350,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **232,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **93 342 kWh**

Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Killingmobakken 47

SKOLER

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	3 min 3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	14 min 13.1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	15 min 14.1 km

SPORT

Romerike Golfklubb	3 min
Finstabru idrettsanlegg	3 min
Aura Trening og Helse	7 min
MOVA Bjørkelangen	13 min

VARER/TJENESTER

Aurskog Senter	5 min
Fokus Butikksenter	14 min
Aurskog apotek	5 min
Sørumsand Vinmonopol	14 min
Bjørkelangen Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Killingmo Linje 477	2 min 0.1 km
Blaker stasjon Linje R14	10 min 9.9 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Ekeberg barnehage (1-5 år) 61 barn	19 min 1.8 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 3 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Aurskog	5 min
Coop Extra Aurskog	5 min

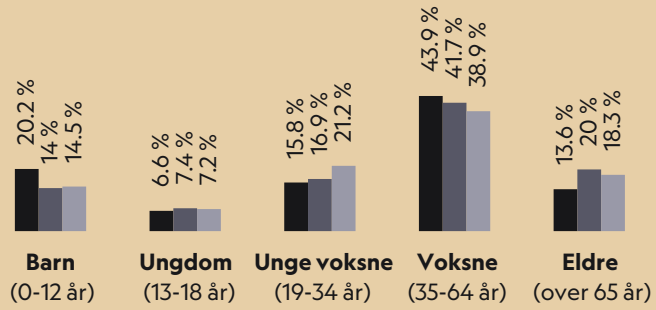
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

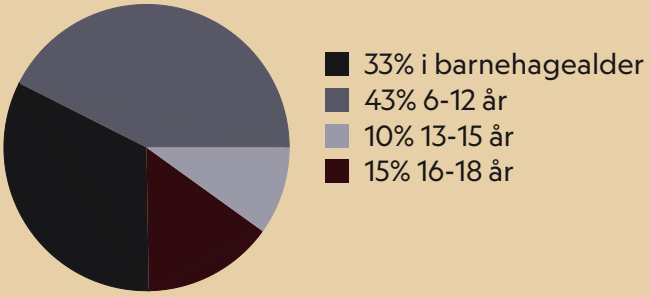
Kiwi Aurskog	5 min
Coop Extra Aurskog	5 min

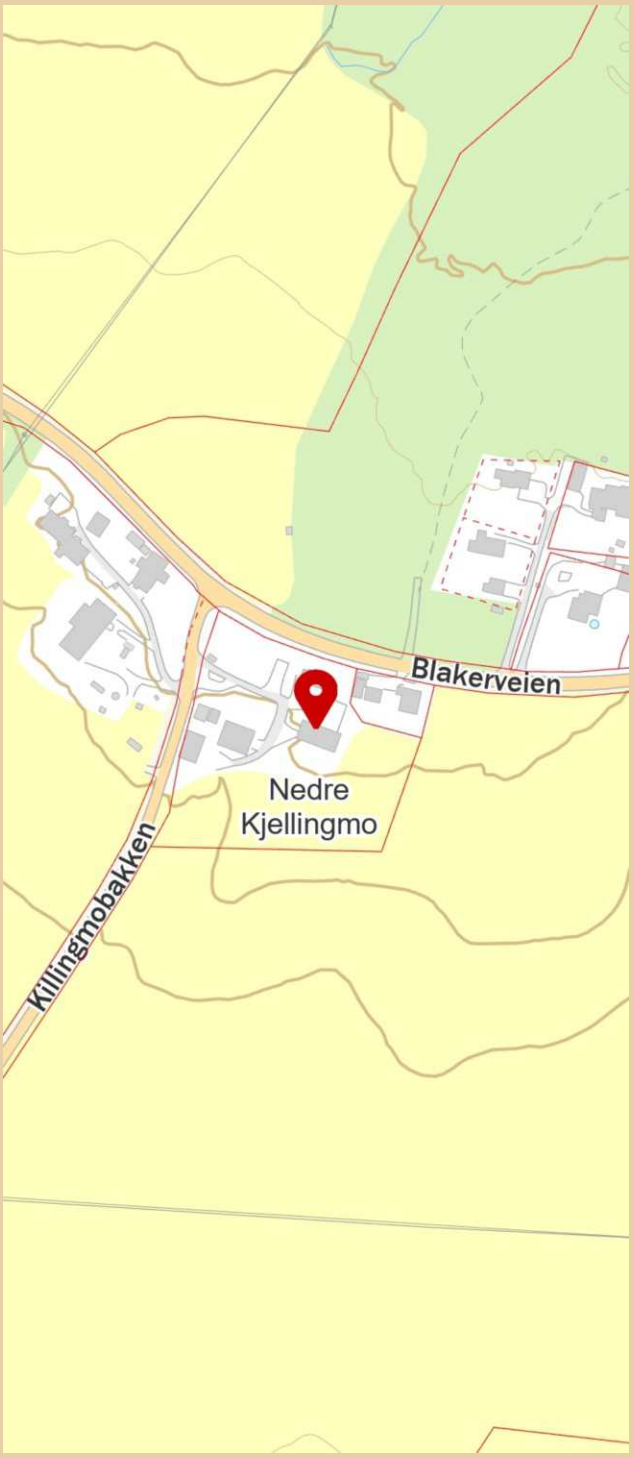
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Killingmo	228	89
Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Killingmobakken 47

SKOLER

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	3 min 3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	14 min 13.1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	15 min 14.1 km

SPORT

Romerike Golfklubb	3 min
Finstabru idrettsanlegg	3 min
Aura Trening og Helse	7 min
MOVA Bjørkelangen	13 min

VARER/TJENESTER

Aurskog Senter	5 min
Fokus Butikksenter	14 min
Aurskog apotek	5 min
Sørumsand Vinmonopol	14 min
Bjørkelangen Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Killingmo Linje 477	2 min 0.1 km
Blaker stasjon Linje R14	10 min 9.9 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Ekeberg barnehage (1-5 år) 61 barn	19 min 1.8 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 3 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 3.3 km

DAGLIGVARE

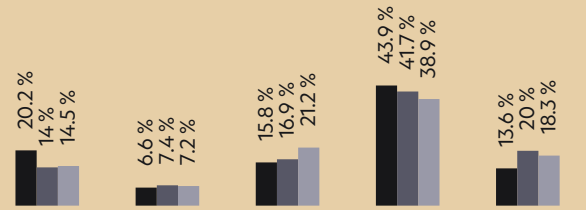
Kiwi Aurskog	5 min
Coop Extra Aurskog	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

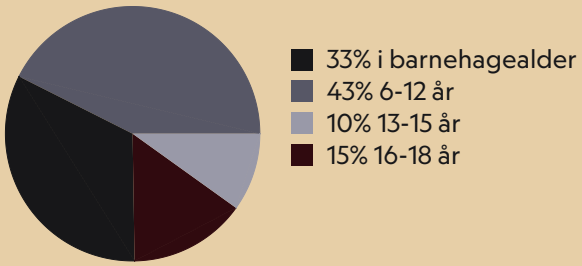
Kiwi Aurskog	5 min
Coop Extra Aurskog	5 min

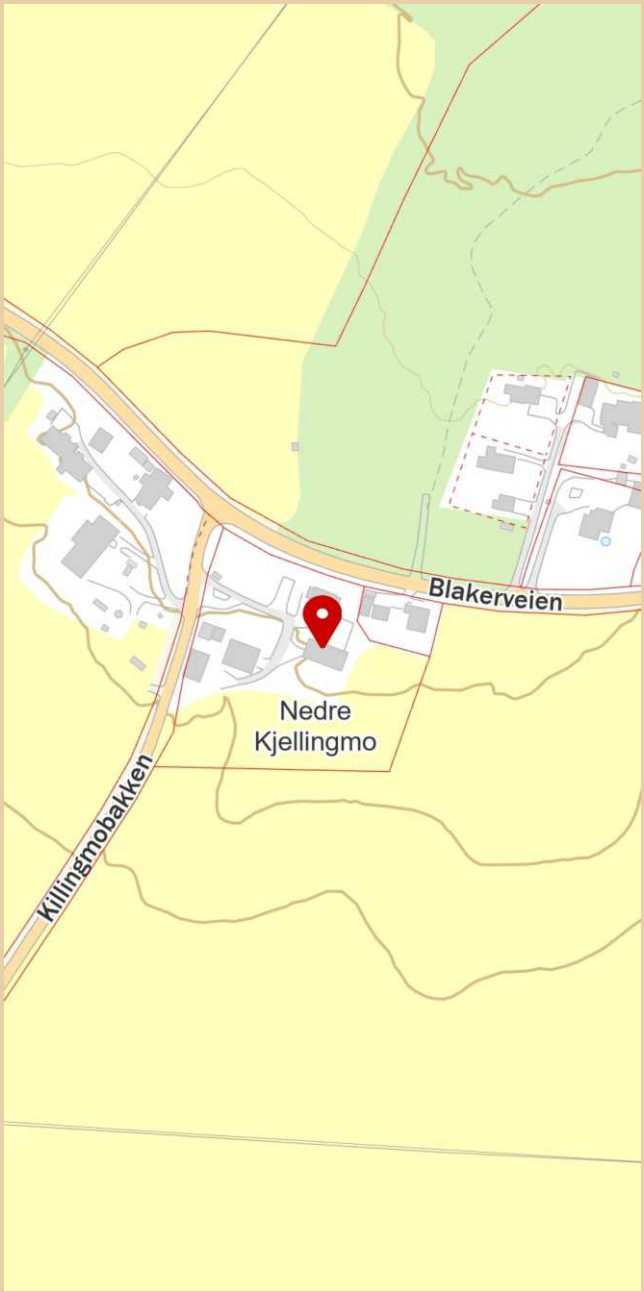
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Killingmo	228	89
Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Killingmobakken 47, 1930 Aurskog
Gnr. 201, Bnr. 28, Aurskog-høland kommune.

Oppdragsnummer:
24260191

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm
Saksbehandler: Sandra Berntsen
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 472 54 490
E-post: sandra.berntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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.

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

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.

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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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 om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at 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.
