



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

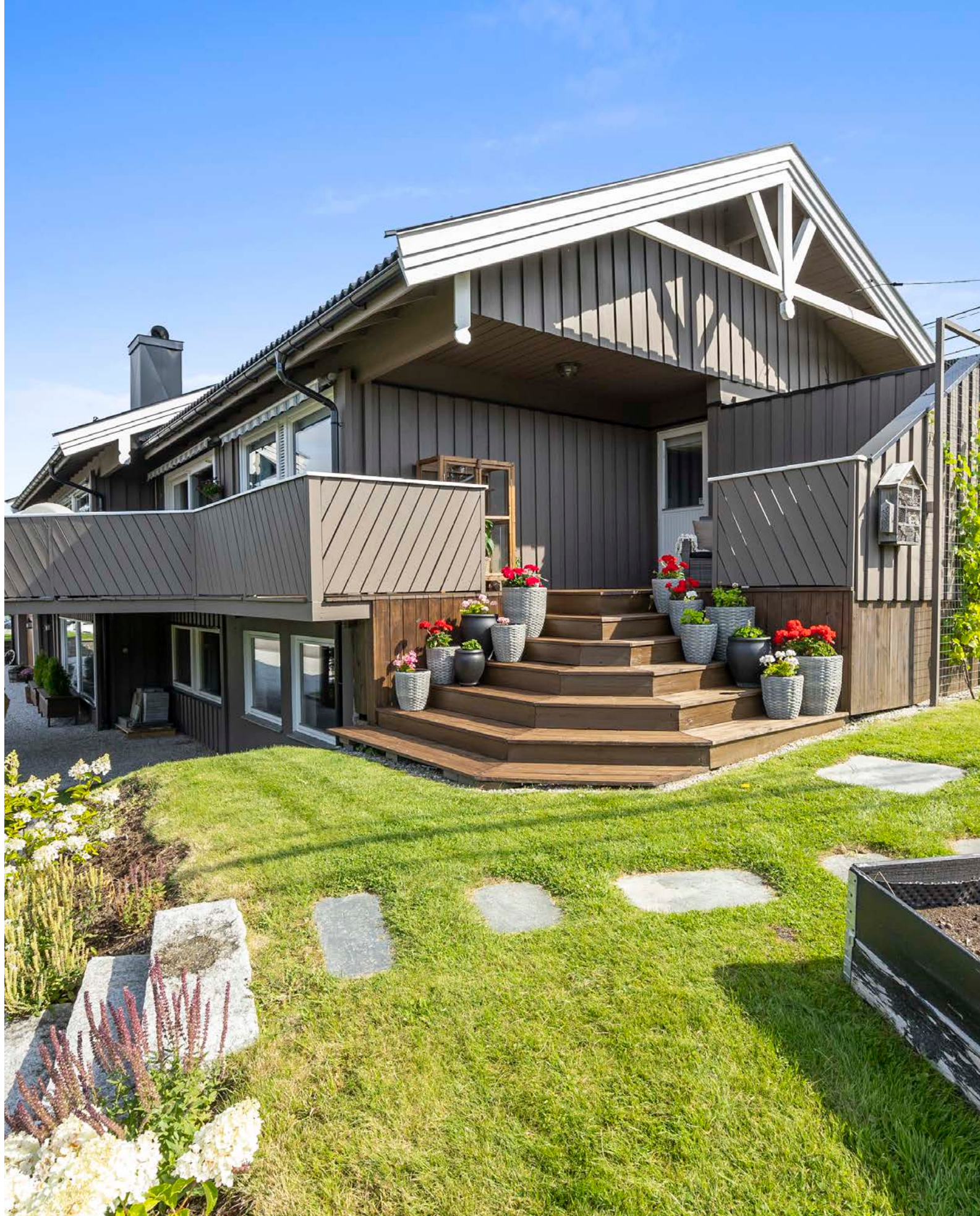
Trinbergveien 19, 1970 HEMNES

**Familievennlig og velholdt
enebolig - stor, solrik terrasse med
utsikt mot Hemnessjøen - vakker
hage - dobbelgarasje - bergvarme.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875
E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 137 890,-
Total ink omk.: Kr 4 887 890,-
Selger: Martin Lie
Marthe Moe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total: 245/287 m²
Tomtstr.: 876.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 118, bnr. 45

Oppdragsnr.: 1107240175

Tiltalende
enebolig!

Velkommen til Trinbergveien 19 – en velholdt, innholdsrik og pen enebolig over to plan. Beliggenheten er rolig, landlig og barnevennlig, med nærhet til busstopp og idylliske turområder, samt kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, butikk og idrettsanlegg. Videre kan eiendommen skilte med parkmessige utearealer, drivhus, dobbelgarasje og en stor, solrik terrasse med langstrakt, nydelig utsikt.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Her er det en stor stue med peisovn, en lun kjellerstue med ildsted, en romslig og pen spisestue og et funksjonelt kjøkken fra 2012. Videre er det to bad/wc, et wc-rom, vaskerom, et stort "filmrom" og tre gode soverom. Boligen har bergvarmeanlegg fra 2017, og varmes opp via radiatorer og gulvvarme.

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



Innhold

Velkommen4
Plantegninger28
Om eiendommen32
Tilstandsrapport46
Egenerklæring76
Våre samarbeidspartnere86
Forbrukerinformasjon93
Budskjema94



Velkommen til Trinbergveien 19, en velholdt bolig med god planløsning og flotte uteområder.
Parkering kan gjøres i den frittliggende garasjen på ca. 42 kvm, eller på den gruslagte gårdsplassen.



Kort fortalt

- Velholdt og innbydende enebolig
- Dobbeltgarasje og gruset plass
- Parkmessig opparbeidet hage
- Gode solforhold og nydelig utsikt
- Terrasse på ca. 60 kvm i 1. etasje
- Inngangsparti har belegningsstein
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Stor og luftig stue med peisovn

- Kjøkken med tilliggende spisestue
- Romslig og fin kjellerstue med ildsted
- Utstyr i «Filmrom» i u.etg kan medfølge etter nærmere avtale.

- 3 gode soverom, ett med garderobe
- Lagringsplass på loft og i inneboder
- Vannbåren varme fra bergvarmeanegg
- Sikringsskap med automatsikringer

Boligen har et overbygd og innbydende inngangsparti med steinbelagt adkomst. Her er det god plass til utemøblement.

Boligen har også en liten adkomstterrasse ved inngangen i 1. etasje - perfekt sted å nyte morgenkaffen.



Entréen har gråmalte veggflater og matchende flislagt gulv med vannbåren varme.

Det er montert knaggrekker og skohylle for oppbevaring av ytterklær og sko.



Kjøkkenet er romslig og har godt med skap- og benkeplass. I tillegg er det i forbindelse med kjøkkenet eget kjølerom.

Innredningen har hvitmalt, profilerte fronter, vitrinedører, takoppforede skap og mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum i kompositt. Det er nisje for komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Ved vinduet er det etablert en hyggelig, liten spise plass.





Denne har god plass til å samle familie og venner til hyggelige måltider rundt et langbord.

Nærmest kjøkkenet ligger en tiltalende spisestue.





Stuen oppleves som stor og luftig.
Planløsningen gir fine, definerte
møbleringssoner.

Sentralt i rommet er en god peisovn, som
sørger for ekstra hygge og varme.



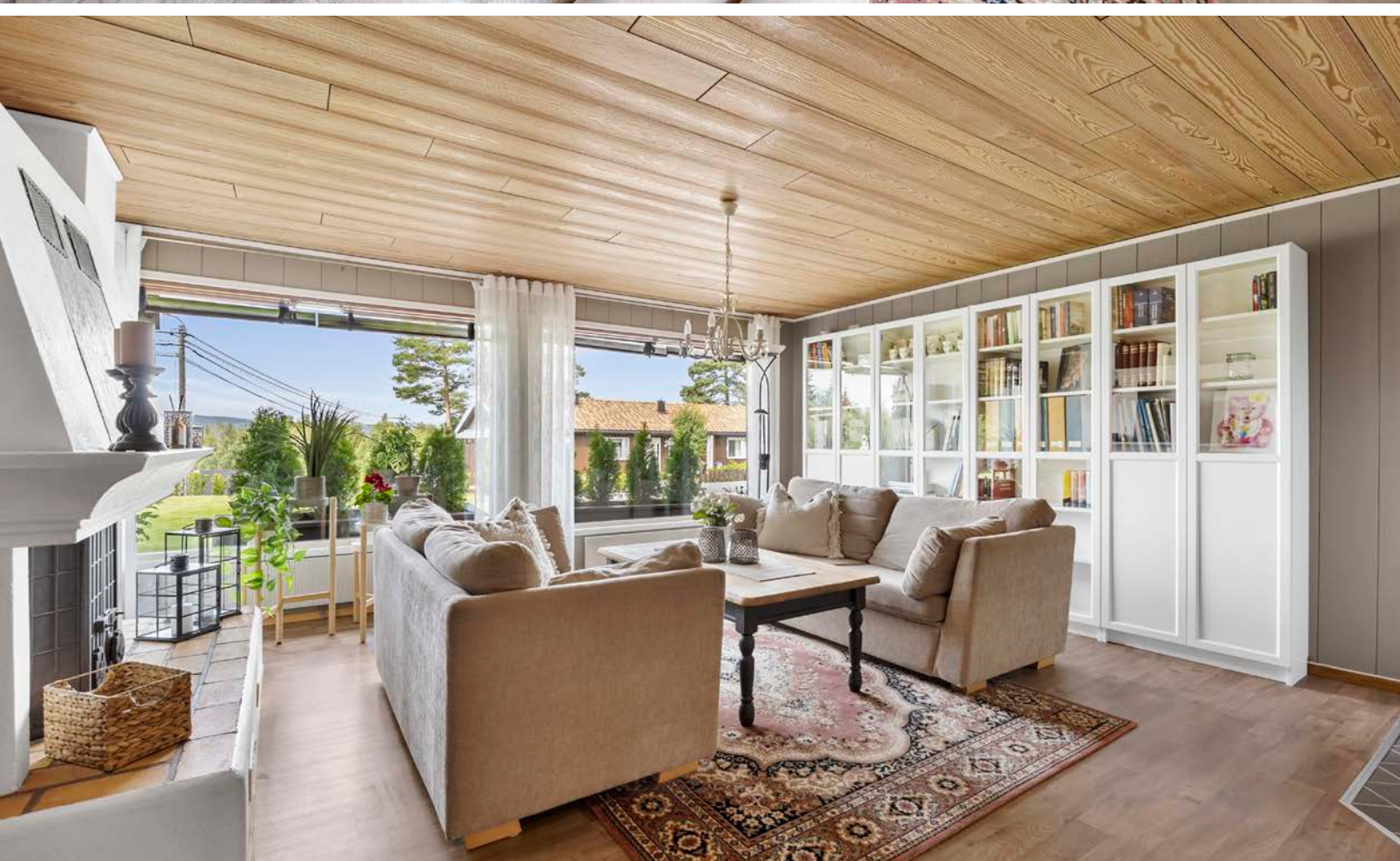
Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig dagslys.



Kjellerstuen er romslig og med godt naturlig lysinnfall fra de store vindusflatene. Veggflatene har en fin grånyanse, mens det på gulvet er belegget i parkettimitasjon.

I kjelleretasjen ligger også et "filmrom", som er innredet med projektor og lerret.

Her kan du virkelig få kinofølelsen hjemme. Projektor og lerret kan medfølge etter nærmere avtale med selger.





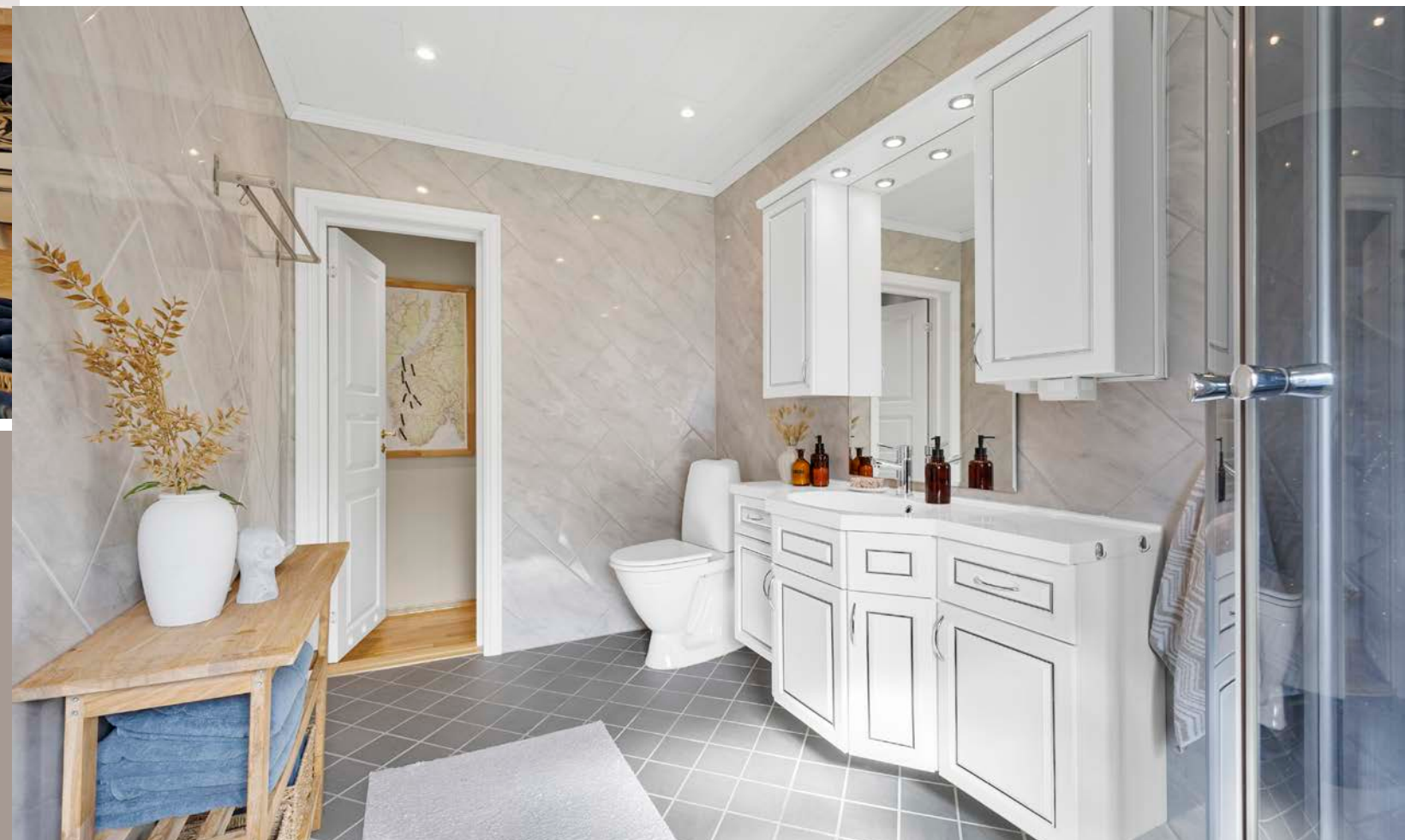
Boligen har bad i begge etasjer - dette i underetasjen ble pusset opp i 2016. Badet har dusjkabinett, gulvmontert toalett og lun gulvvarme. Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med belysning.

I underetasjen ligger også et separat wc-rom, samt et vaskerom som har vannbåren gulvvarme og innredning med hyller og tørkeløsninger. Videre er det to skyllekummer, samt opplegg for vaskesøyle.





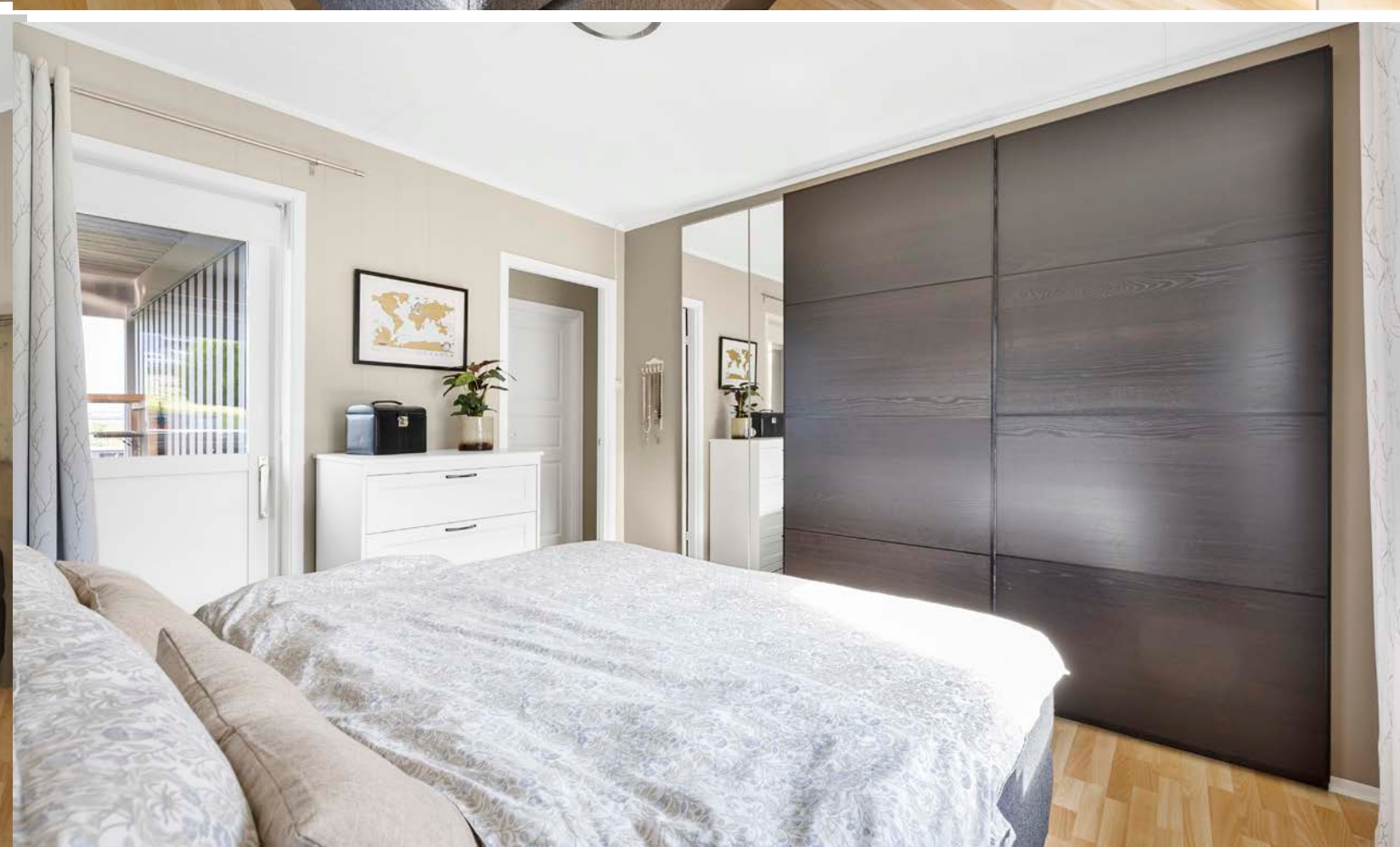
Badet i første etasje er helfliset og har lun gulvvarme. Innredningen har heldekkende servant over hvit skapseksjon, to veggskap og et stort speil med belysning. Videre har dette badet dusjkabinett og gulvmontert toalett.

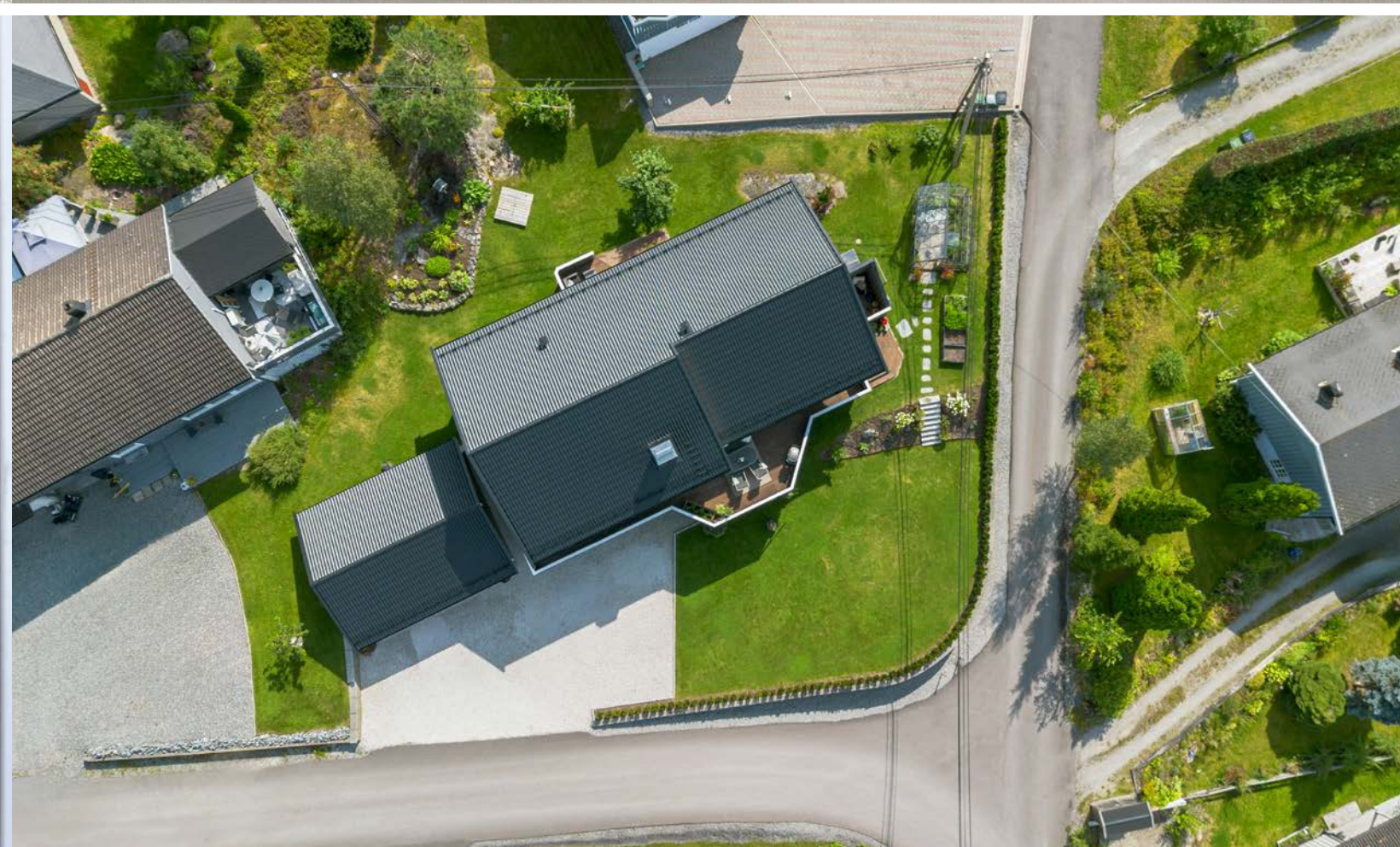
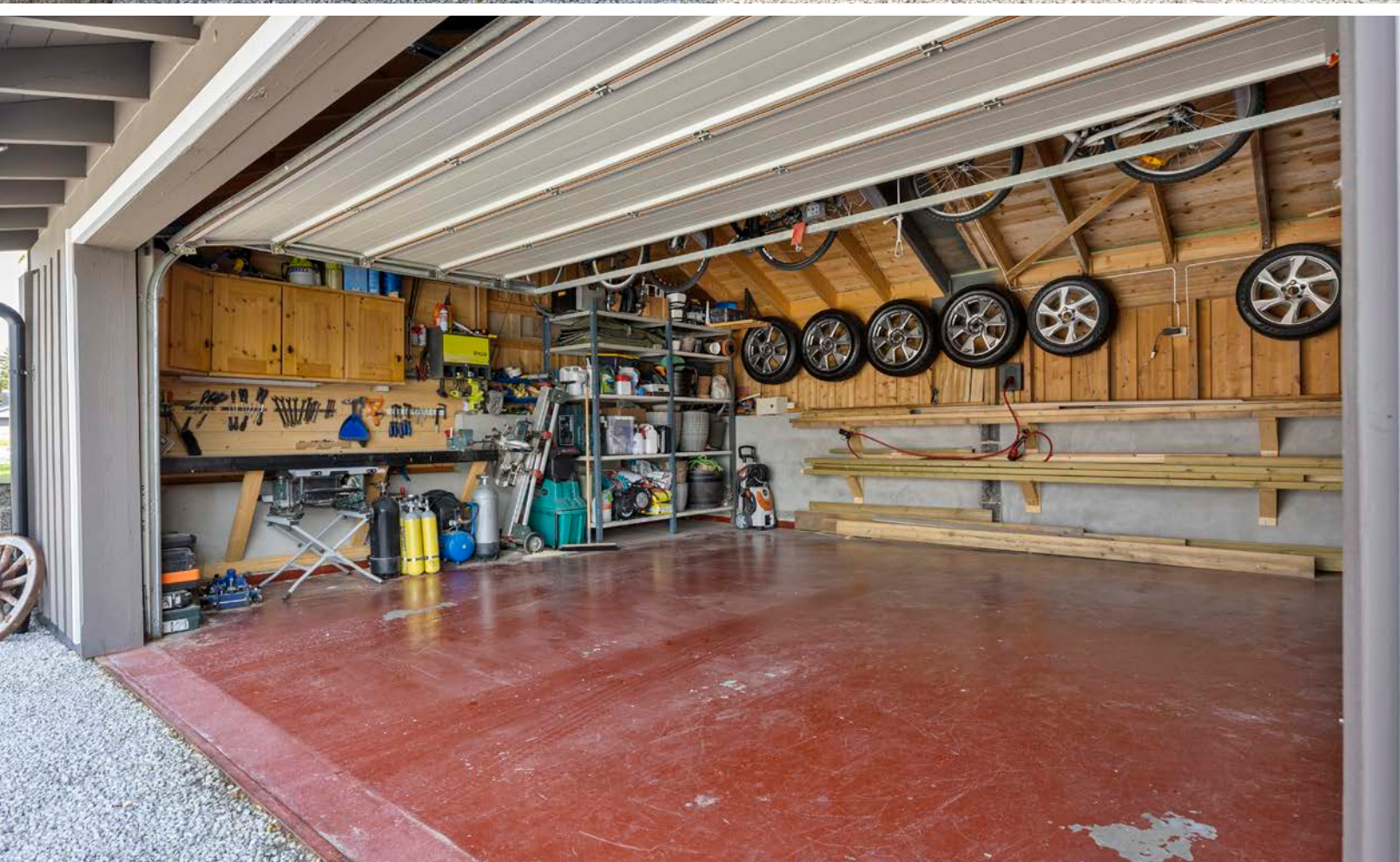




Boligen har tre pene soverom - hvorav ett ligger i kjelleretasjen.

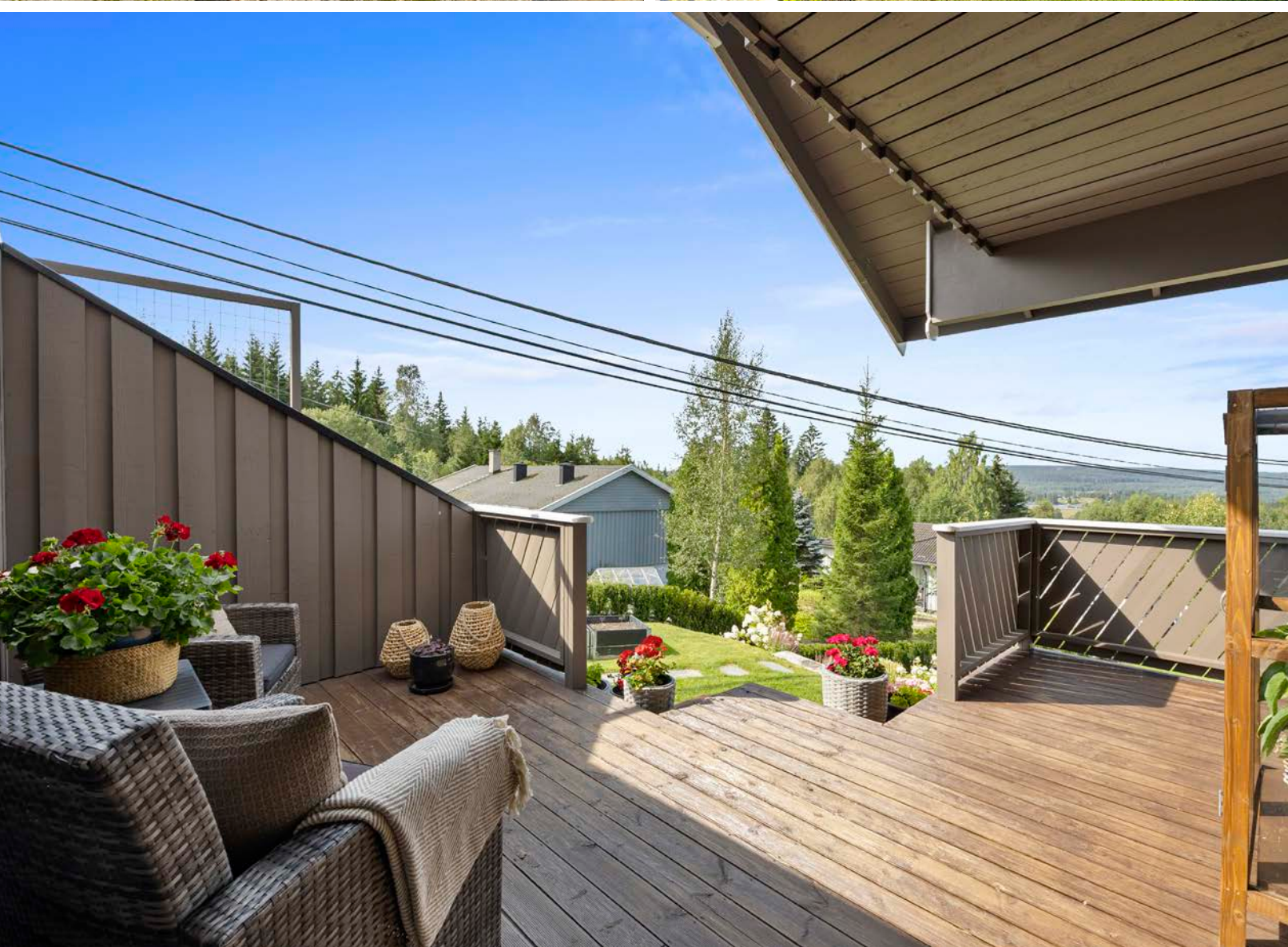
Rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. På ett av rommene er det en romslig skyvedørgarderobe.







Trinbergveien 19 har en pent opparbeidet hage med plenarealer, vakre blomsterbed og forstøtningsmurer.



Plantegning

U. etasje

Trinbergveien 19
U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

1. etasje

Trinbergveien 19
1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 245 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 287 m²
TBA: 67 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 118 m² Entré, trapperom/gang, stue,
"filmrom", bad/wc, toalettrom, vaskerom, soverom,
teknisk rom, 2 boder.
1. etasje
BRA-i: 127 m² Entré, trapperom, gang, kjøkken,
spisestue, stue, kjølerom, bad/wc, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
67 m² Verandaer.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 42 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA areal er veranda med ca. 60m² og veranda med inngangsparti på baksiden med ca. 7m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

876.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger rolig, landlig og barnevennlig til, med nærhet til busstopp og idylliske turområder,

samt kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, butikk og idrettsanlegg. Tomten på 876,2 kvm er meget pent opparbeidet med store plenarealer, vakre blomsterbed, støttemurer og gruset gårdsplass, og mellom nivåene i hagen er det steintrapp.

Det er rikelig med boltreplass på nedre og øvre nivå av hagen, og ved terrassetrappen, mot syd, er det et stort, flott drivhus, grønnsakshage og skiferlagte stier. Terrassen er på ca. 60 kvm, og strekker seg langs tre sider av huset. Den er dels overbygd, og har adkomst fra stue, spisestue og hovedsoverom. Terrassen har dekke i tre og beiset rekkverk, og på husveggen og i overbygget er det montert markiser og utebelysning.

Det gjøres oppmerksom på at støttemur på over 1 meter ikke er omsøkt/godkjent.

Nabo bygger, etter tillatelse fra Trinberveien 19, carport med bærestolpe ca 1 meter unna tomtegrensen.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et sentralt, barnevennlig nabolag, på Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Det er ca. 1 km til sentrum, hvor det er skole, barnehage, bensinstasjon og daglige servicetilbud. Nabolaget grenser til skogsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er også lysløype i nærheten.

Ved skolen ligger det en idrettsplass med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren m.m. Søndre-Høland Idretts- og Ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med

mange aldersbestemte lag.

Det er ca. 3 min med bil til Hemnessjøen, som byr på gode bade- og fiskemuligheter. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun anbefales. Bygdetunet ligger i sentrum av Hemnes.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Prix Hemnes som har post i butikk. På Hemnes finnes det også bensinstasjon og byggevarehandel. For et bredere servicetilbud er det kort vei til Amfi Bjørkelangen torg - et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære samt Løken og Mysen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Hemnes, som ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. Med bil fra eiendommen tar det ca. 2 min inn til sentrum, 25 min til Bjørkelangen, 45 min til Lillestrøm, samt 1 time til Oslo S og Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det 1,2 km til Bråte barne- og ungdomsskole. Det finnes videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Bråtebakken Barnehage.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

I sentrum ligger det skoler og barnehage. I tillegg har kommunen to videregående skoler som ligger

på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Hemnes, som ligger ca. 10 minutters gange fra boligen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell og steinmasser. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betongstein.
Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein.
Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Etasjeskiller: Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Liten sprekk i en fuge på badet i 1. etg.
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Det er installert vannmåler. Kontrollert og plombert av Aurskog-Høland kommune.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Noe fukt, ved mye regn, der fjellet kommer til syne i underetg Noe saltutslag på fyrrom.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Noe rundt pipe. Er utbedret ved takbytte/pipebeslag i 2022.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noe rundt pipe. Er utbedret ved takbytte/pipebeslag i 2022.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noe sprekker i murpuss. Noe skjeve gulv i stue 1 etg og i gangen i underetg.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Byttet ut innmaten i sikringsskapet i 2021 Installert elbillader i 2022. Arbeid utført av Elektrotjenesten AS.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El-kontroll i 2018.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: En ladestasjon i garasjen.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Flislagt fyrrom nede i 2021 Oppført ny støttemur i hagen i 2019 Etterisolert loft i 2022.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei.

15.2. Er tanken plombert? Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet takstein, papp, lekter, og noe rupanel, sydvendte vindskier og pipehatter + kun takstein på garasjen i 2022. Arbeid utført av Tømrer Lars Henrik Moe AS.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Brenselstank fra oljefyranlegg er ifølge forrige eier renset og fylt i henhold til krav fra offentlige myndigheter (ref punkt angående plombering). Er gjort klart til en eventuell kjøkkenløsning i underetg. av forrige eier.

Innhold

Velkommen til Trinbergveien 19 – en velholdt, innholdsrik og pen enebolig over to plan. Beliggenheten er rolig, landlig og barnevennlig, med nærhet til busstopp og idylliske turområder, samt kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, butikk og idrettsanlegg. Videre kan eiendommen skilte med parkmessige utearealer, drivhus, dobbelgarasje og en stor, solrik terrasse med langstrakt, nydelig utsikt.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Her er det en stor stue med peisovn, en lun kjellerstue med peis, en romslig og pen spisestue og et funksjonelt kjøkken fra 2012. Videre er det to bad/wc, et wc-rom, vaskerom, et stort «filmrom» og tre gode soverom. Boligen har bergvarmeanlegg fra 2017, og varmes opp via radiatorer og gulvvarme. Kort fortalt

- Velholdt og innbydende enebolig
- Dobbelgarasje og gruset plass
- Parkmessig opparbeidet hage
- Gode solforhold og nydelig utsikt
- Terrasse på ca. 60 kvm i 1. etasje
- Velkomstterrasse på ca. 7 kvm
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Stor og luftig stue med peisovn
- Kjøkken med tilliggende spisestue
- Romslig og fin kjellerstue med ildsted
- Utstyr i «Filmrom» i u.etg kan medfølge etter nærmere avtale
- 3 gode soverom, ett med garderobe
- Lagringsplass på loft og i inneboder
- Vannbåren varme fra bergvarmeanegg
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

Underetasje: Entré, vaskerom, trapperom, wc-rom, bad/wc, 2 boder, teknisk rom, "filmrom", stue og soverom.

1. etasje: Entré, trapperom, gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, kjølerom, spisestue og stue.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med lysegrå vegger og matchende fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Det er fin plass til knaggrekker og skohyller, og entreen ligger i hendig tilknytning til boligens vaskerom.

Kjøkken, kjølerom og spisestue

Kjøkkenet, som var nytt i 2012, har et design med særpreg, gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvitmalt, profilerte fronter, vitrinedører, takoppforede skap og

mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum i kompositt.

Videre er kjøkkenet utstyrt med kjølerom, ventilator, benkestikk og benkebelysning, samt opplegg for oppvaskmaskin og nisje for frittstående komfyr. I tilknytning til kjøkkenet er det en romslig og pen spisestue med god plass til å samle familie og gjester til hyggelige måltider rundt et langbord.

Stue

Stuen oppleves som stor, luftig og innbydende, og planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Her er det en egen sone for sofagruppe og tv-/mediastasjon, og i en egen del er det plass til å innrede til en sosial kosekrok med godstoler, bord og bokhylle.

Mellom sonene er det en god peisovn, og stuen har stemningsfulle downlights i himlingen. Utsikten via de store stuevindueene er langstrakt og naturskjønn, og stuen har utgang til en stor terrasse hvor både gode solforhold og den fine utsikten virkelig kommer til sin rett.

Kjellerstue

I underetasjen er det en romslig og pen stue med god møbleringsfrihet – et kjærkomment element for storfamilien. Kjellerstuen har gråmalte vegger og belegg i parkettimitasjon på gulvet, og langs én av veggene er det en stor, oppmurt peis med innsats. Store, vestvendte vinduer sørger for unik, naturlig lyssetting og langstrakt, fin utsikt.

Bad/wc 1

Eneboligen inneholder to bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet i underetasjen ble pusset opp i 2016, og har hvite våtromsplater i flisimitasjon på

veggene og jordfargede fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredningen har lyse, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett.

Bad/wc 2

Badet i første etasje ligger fint plassert ved soverommene, og ble pusset opp i 2012. Her er det beige fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et toalett og et dusjkabinett.

Wc-rom og vaskerom

Wc-rommet og vaskerommet ligger vegg-i-vegg i underetasjen, og førstnevnte har gråmalte vegger og matchende gulv. I tillegg til et toalett har wc-rommet en hvit servantseksjon og god belysning. Vaskerommet har hvite våtromsplater i flisimitasjon på veggene og belegg på gulv med vannbåren varme. Av innredning er det vegghengte hyller og tørkeløsninger, og rommet er videre utstyrt med to skyllekummer i stål, samt opplegg for vaskesøyle.

Soverom, "filmrom" og garderobe

Det er i eneboligen tre gode soverom og et romslig «filmrom. Soverommene i første etasje har lysmalte vegger mot gylne gulv, og begge rommene har fin plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vinduer på alle rommene sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og ett av soverommene i første etasje har egen utgang til hagen.

«Filmrommet» ligger vegg-i-vegg med soverommet i underetasjen, og er utstyrt med en projektor og lerret som kan medfølge etter nærmere avtale. Det er skyvedørsgarderobe på ett av soverommene i første etasje, og boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass på loft og i tre boder i underetasjen.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Veranda: Verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre, rekkverk i trekonstruksjon og levegger i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 95 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100 cm). Det er råteskader i enkelte rekkverksstolper på verandaene.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har 2 elementer hvor av pipe 1 har 2 pipeløp og pipe 2 har 1 pipeløp. Det er tilkoblet murt peis med innsats i stue U. etasje. Det er tilkoblet peisovn i stue 1. etasje. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluker i stue U. etasje er plassert for nær brennbart materiale. Ildfast plate under ovn er for kort (skal normalt være 30cm. foran ildstedet).

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret. Vindu på bad i 1. etasje har produksjonsår 2010. 2 vinduer på 1 soverom i 1. etasje har produksjonsår 2015. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vindusglass på teknisk rom er punktert. Det ble ikke avdekket øvrige punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder. Enkelte vannbrett har feil helning/fall slik at det er fare for at regnvann belaster vinduet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble stedvis målt planavvik på mellom 10-20mm på gulv i 1. etasje.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje: Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i U. etasje.

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

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

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Deler av underetasje har rom under terreng. Stue i U. etasje har laminatgulv og panel på veggene. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Vurdering av avvik: Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materialei henhold til krav. Grunnmuren er innvendig isolert med isopor og er ikke tildekket av brannhemmende materiale.

Innvendig > Rom Under Terreng - 2: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Teknisk rom er uinnredet og har murpuss på vegger. Tilstøtende rom til teknisk rom har fjell i dagen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Rom med fjell i dagen: Ved denne type konstruksjonen er det naturlig at fuktighet følger fjellet og det vil her naturlig være fuktighet tidvis. Teknisk rom: Det forekommer saltutslag på innvendig grunnmur iht. eier og dette indikerer noe fuktighet i grunnmuren. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist marginalt forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur i teknisk rom. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Innvendig > Innvendige trapper: Rett tretrapp mellom U. og 1. etasje. 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.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Det er bom i gulvflis i 1 hjørne og det er riss i fuger her. Det er stedvis dårlig fall lokalt rundt sluket (derfor ble dusjkabinett installert av forrige eier).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk fra byggeåret og det antas å være smøremembran fra 2012 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Type klemming/tetting av membranen i sluket er ukjent.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk fra byggeåret og det antas å være smøremembran fra 2016 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Type klemming/tetting av membranen i sluket er ukjent.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulv: Vinylbelegg. Oppvarming med vannbåren

gulvvarme. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvbelegget er stedvis misfarget.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilerings med veggventil. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Oppvaskmaskin og komfyr. Innredningen er fra 2012 og frontene er malt i senere tid. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er en liten svelleskade i benkeplate ved oppvaskkum. Det er riss/krakkeler i kompositt oppvaskkum. Det er stedvis noe slitasjemerker på innredningen. Benkehøyde er 86cm. (normal benkehøyde er 90cm). Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannrør er av kobber. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Varmepumpeanlegg/bergvarmeanlegg som forsyner boligen med varmt tappevann og vannbåren varme. Vannbåren varme med radiatorer spredt i boligen. Vannbåren gulvvarme i entre, vaskerom og bad i U. etasje. Vannbåren gulvvarme på bad i 1. etasje. Varmepumpeanlegg/bergvarmeanlegg er fra 2017. Vannrør og radiatoranlegg er hovedsaklig fra byggeåret dog er det nyere røropplegg til enkelte radiatorer. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Gjelder vannrør og radiatorer fra byggeåret.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Støttemur på over 1 meter er normalt søknadspliktig tiltak og det er ikke kjent om støttemuren er omsøkt. Støttemuren har manglende fallsikring (hekkeplantene er små og ikke tette). Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av jern/kobber, fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Ingen anmerkninger.

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

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Stue/kinorom i U. etasje er godkjent som hobbyrom iht. tegningen. Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Ny takteking i 2022 iht. fremvist faktura fra Tømrer Lars Henrik Moe AS datert 31.10.2022. Arbeid på det elektriske anlegget i 2021 og 2022 og dokumentasjon er fremvist i form av samsvarserklæringer.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er

avvik fra disse. Kommentar: Garasjen er bygget større enn på tegninger. Garasjen er dermed ikke godkjent slik den fremstår i dag.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 07.08.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det ingen pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.
Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen ble det ved tilsyn i 2016 rapportert om følgende avvik:

Avvik 1: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6. Kommentar: Under tilsynet ble det observert at fyrrommet ikke tilfredsstiller kravet til brannmotstand, dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. Dette for å forhindre unormal rask spredning av røyk- og branngasser til tilstøtende branncelle i en eventuell brannsituasjon.

Avvik 2: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6. Kommentar: Under tilsynet ble det observert at dør med røyk- og branncellebegrensende funksjon som skiller mellom fyrrom og boligdelen ikke virker som forutsatt, dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. En branndør skal under normaltilstand være lukket til karm og være utstyrt med

selvluktermekanisme, slik at man unngår unormal rask spredning av røyk- og branngasser til tilstøtende branncelle i en eventuell brannsituasjon. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men at dette ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.
Jfr. bekreftelse fra NRBR er det gitt gebyrfritak for ett av to pipeløp som ikke er i bruk.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre
Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og begge badene. Sikringsskapet har automatsikringer fra 2021.

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

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

Parkering
Det er parkering i en frittliggende garasje på ca. 42 kvm og på egen, gruslagt gårdsplass. Øvrig

parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring AS, polisen 25793130

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

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

Energi
Oppvarming
Eneboligen varmes opp med vannbåren gulvvarme

og radiatorer tilkoblet eget bergvarmeanlegg fra 2017. (Det er gulvvarme i entreen, vaskerommet og begge badene.) Anlegget forsyner også boligen med varmt forbruksvann. I tillegg er det vedfyring i en peis med innsats i kjellerstue og i en peisovn i stuen.

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen - er det godkjent at toppen av den ene pipa som ikke lenger er i bruk er tatt ned.

Energikarakter og farge
GRØNN D

Økonomi
Kommunale avgifter for 2024
Kr 19 911, og av dette utgjør kr 4 256 eiendomsskatten inneværende år.

Info formuesverdi
Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 061 912.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 247 648.

Andre utgifter
Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 118, bruksnummer 45 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/118/45:
23.05.1979 - Dokumentnr: 3602 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for Tele- og elverket

30.04.1979 - Dokumentnr: 2995 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:118 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 1189383 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:118 Bnr:45

01.01.2024 - Dokumentnr: 128598 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:118 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 30.09.1980. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg garasje.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.
Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger. Det er etablert vannmåler på eiendommen.
Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Prisantydning og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)
118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,00))

137 890,- (Omkostninger totalt)

4 887 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 38 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no Tlf: 930 22 875
Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato
16.08.2024



Tilstandsrapport

Enebolig
Trinbergveien 19, 1970 HEMNES
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 118, bnr. 45

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 06.08.2024 Rapportdato: 08.08.2024 Oppdragsnr.: 10816-24099 Referansenummer: FL2015
Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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

Eiendommen består av enebolig og garasje.	Vaskerommet består av: 2 vaskekummer av metall. Opplegg for vaskemaskin.
Eneboligen ble oppført i 1980. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.	Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speilskap.
Garasjen ble oppført i 1980 og ble tilbygd i 2005. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.	Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys.
Enebolig - Byggeår: 1980	KJØKKEN Gå til side
UTVENDIG Gå til side	Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Oppvaskmaskin og komfyr.
Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på begge sider av taket.	SPESIALROM Gå til side
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.	Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.	Kjølerom med kjøleaggregat.
Entredører i edeltre utførelse. Terrassedører i malt trekonstruksjon med glassfelt. 1 terrassedør er skyvedør.	TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre, rekkverk i trekonstruksjon og leegger i trekonstruksjon.	Innvendige vannrør er av kobber. Det er avløpsrør av plast.
INNENDIG Gå til side	Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje. Det er separat avtrekk fra ventilator på kjøkken. Det er elektrisk vifte på bad i U. etasje. Forøvrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med veggventiler spredt i boligen. Det er åpningsbare lufteluker ved vinduer på enkelte rom.
Gulv: Fliser, gulvbelegg, tepper, laminat og parkett. Vegger: Malte flater/plater, trepanel, panelplater, malt murpuss, baderomsplater og fliser. Himling: Himlingspanel, himlingsplater og trepanel.	Varmepumpeanlegg/bergvarmeanlegg som forsyner boligen med varmt tappevann og vannbåren varme. Vannbåren varme med radiatorer spredt i boligen. Vannbåren gulvvarme i entre, vaskerom og bad i U. etasje. Vannbåren gulvvarme på bad i 1. etasje.
Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.	Røykvarslere og slukkeapparat.
Trapp: Rett tretrapp mellom U. og 1. etasje.	TOMTEFORHOLD Gå til side
Innerdører: Hvite formpressede 3-speils dører. 2-fløyede dører med glassfelt. Innebygde skyvedører.	
Oppvarming: Vannbåren varme med radiatorer spredt i boligen. Vannbåren gulvvarme i entre, vaskerom og bad i U. etasje. Vannbåren gulvvarme på bad i 1. etasje. Vedfyring med murt peis med innsats i stue U. etasje og peisovn i stue 1. etasje.	
VÅTROM Gå til side	

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell og steinmasser.
Det antas å være drenering med drensør av plast rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Tomten er skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av jern/kobber.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	287 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	245 m²
Totalpris	4 750 000

Arealer	Gå til side
----------------	-----------------------------

Befaring - og eiendomsopplysninger	Gå til side
---	-----------------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 400 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
----------------------------------	-----------------------------

Lovlighet	Gå til side
------------------	-----------------------------

Enebolig

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

Stue/kinorum i U. etasje er godkjent som hobbyrom iht. tegningen.

Garasje

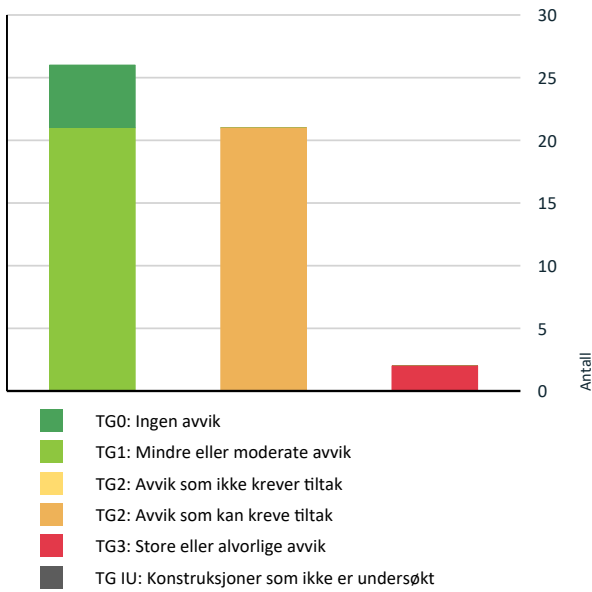
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er bygget større enn på tegningen. Garasjen er dermed ikke godkjent slik den fremstår i dag.



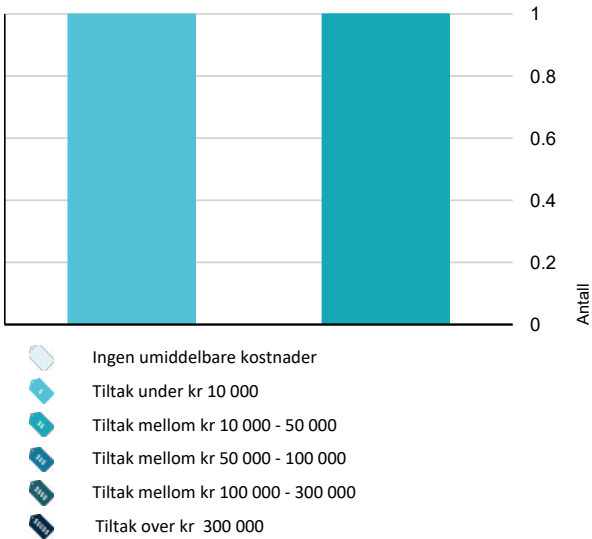
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår iht. eier/tidligere
salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2022 iht. fremvist faktura. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på begge sider av taket.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret. Vindu på bad i 1. etasje har produksjonsår 2010. 2 vinduer på 1 soverom i 1. etasje har produksjonsår 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindusglass på teknisk rom er punktert. Det ble ikke avdekket øvrige punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Enkelte vannbrett har feil helning/fall slik at det er fare for at regnvann belaster vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

Entredører i edeltre utførelse. Terrassedører i malt trekonstruksjon med glassfelt. 1 terrassedør er skyvedør.

Entredør i U. etasje er fra 2012. Øvrige dører er fra byggeåret. Dørene har god funksjonalitet og normal aldersslitasje.

Veranda

Verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre, rekkverk i trekonstruksjon og leegger i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 95 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100 cm.). Det er råteskader i enkelte rekkverksstolper på verandaene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Overflater

Gulv: Fliser, gulvbelegg, teppe, laminat og parkett. Vegger: Malte flater/plater, trepanel, panelplater, malt murpuss, baderomsplater og fliser. Himling: Himlingspanel, himlingsplater og trepanel.

Gulv og overflater av normalt god standard med normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble stedvis målt planavvik på mellom 10-20mm på gulv i 1. etasje.

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.

Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i U. etasje.

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.

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.

Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementer hvor av pipe 1 har 2 pipeløp og pipe 2 har 1 pipeløp. Det er tilkoblet murt peis med innsats i stue U. etasje. Det er tilkoblet peisovn i stue 1. etasje. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluker i stue U. etasje er plassert for nær brennbart materiale. Ildfast plate under ovn er for kort (skal normalt være 30cm. foran ildstedet).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasje har rom under terreng.
Stue i U. etasje har laminatgulv og panel på veggene.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Vurdering av avvik:

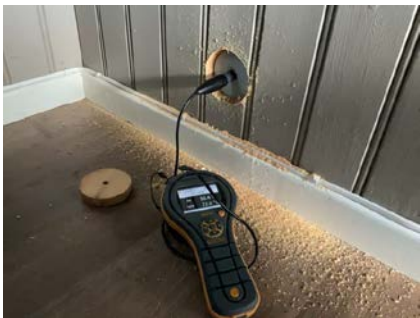
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Grunnmuren er innvendig isolert med isopor og er ikke tildekket av brannhemmende materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isopor/plastisolasjon må dekkes med brannhemmende materiale.



TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Teknisk rom er uinnredet og har murpuss på vegger.
Tilstøtende rom til teknisk rom har fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom med fjell i dagen: Ved denne type konstruksjonen er det naturlig at fuktighet følger fjellet og det vil her naturlig være fuktighet tidvis.

Teknisk rom: Det forekommer saltutslag på innvendig grunnmur iht. eier og dette indikerer noe fuktighet i grunnmuren.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist marginalt forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur i teknisk rom.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør ettersees jevnlig.



TG 2 Innvendige trapper

Rett tretrapp mellom U. og 1. etasje.

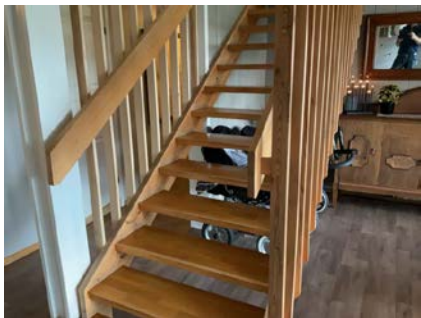
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede 3-speils dører. 2-fløyede dører med glassfelt.
Innebygde skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset med gulvfliser, veggfliser og innredninger i 2012 iht. tidligere salgsopplysninger.
Vannrør, sluk og avløpsrør er fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Himlingsplater med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er bom i gulvflis i 1 hjørne og det er riss i fuger her.
Det er stedvis dårlig fall lokalt rundt sluket (derfor ble dusjkabinett installert av forrige eier).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet har god funksjonalitet med bruk av dusjkabinett.
Det bør gjøres utbedring av gulvflis i 1 hjørne.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og det antas å være smøremembran fra 2012 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Type klemming/tetting av membranen i sluket er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot våt sone bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset med gulvfliser, veggplater og innredninger i 2016 iht. tidligere salgsopplysninger.
Vannrør, sluk og avløpsrør er fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



U. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

U. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og det antas å være smøremembran fra 2016 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Type klemming/tetting av membranen i sluket er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



U. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speilskap.

U. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

U. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot våt sone bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret hovedsaklig.
Veggplater antas å være fra senere tid, dog er ikke årstallet kjent.



U. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingspanel.

U. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget er stedvis misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

U. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



U. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: 2 vaskekummer av metall. Opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot våt sone vaskerom.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen er fra 2012 og frontene er malt i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten svelleskade i benkeplate ved oppvaskkum.
Det er riss/krakkelering i kompositt oppvaskkum.
Det er stedvis noe slitasjemerker på innredningen.
Benkehøyde er 86cm. (normal benkehøyde er 90cm.).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder god funksjonalitet og krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil.
Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Kjølerom med kjøleaggregat.
Kjøleaggregat og stålplater på vegger og himling er fra 2018.
Kjølerommet var i normal drift på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje.

Det er separat avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er elektrisk vifte på bad i U. etasje.

Forøvrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med veggventiler spredt i boligen.

Det er åpningsbare lufteluker ved vinduer på enkelte rom.

Vannbåren varme

Varmepumpeanlegg/bergvarmeanlegg som forsyner boligen med varmt tappevann og vannbåren varme.

Vannbåren varme med radiatorer spredt i boligen.
Vannbåren gulvvarme i entre, vaskerom og bad i U. etasje.
Vannbåren gulvvarme på bad i 1. etasje.

Varmepumpeanlegg/bergvarmeanlegg er fra 2017.
Vannrør og radiatoranlegg er hovedsaklig fra byggeåret dog er det nyere røropplegg til enkelte radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Gjelder vannrør og radiatorer fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
Det ble avholdt kontroll av det elektriske anlegget i 2018 av HS Elektro AS og det ble gjort utbedringer av avvikene av Fossler Elektro AS i 2018 iht. fremvist kontrollskjema.
Automatsikringer er fra 2021 iht. fremvist samsvarserklæring.
Det ble montert ladestasjon for EL-bil i garasje i 2022 iht. fremvist samsvarserklæring.

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.
1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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



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.

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og steinmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drencrør av plast rundt grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Støttemur på over 1 meter er normalt søknadspliktig tiltak og oppføringen er ikke søkt om/ikke godkjent. Støttemuren er dermed ikke lovlig oppført.

Støttemuren har manglende fallsikring (hekkeplantene er små og ikke tette).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om lovligheten av støttemuren. Det må etableres rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av jern/kobber, fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Det er nedgravd oljetank/brenselstank på eiendommen. Oljetanken er ikke i bruk og er sanert iht. tidligere salgsopplysninger/tidligere eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse Biloppstilling-/lagringsplass	
Byggeår 1980	Kommentar Byggeår iht. eier/tidligere salgsopplysninger.
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse
Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.
Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på taket over portsiden.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i trekonstruksjon.

Standard: Bygningen har standard fra respektive byggeår hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.
Taktekking med betongtakstein er fra 2022 iht. eier. (undertaket er opprinnelig - antas fra 2005.)
Betonggulvet er malt med Epoxymaling i senere tid.

Vedlikehold: Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Iht. eier/tidligere salgsopplysninger.
------	---------	--

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 245 m²/245 m² <i>Enebolig: 2 Entré, Vaskerom, 2 Trapperom, Toalettrom, 2 Bad, 3 Stuer, 2 Bod, Teknisk rom, 3 Soverom, Kjøkken, Kjølerom, Spisestue, Gang</i> <i>Andre bygg: Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 42 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 4 750 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>				
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 400 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>4 750 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>4 750 000</td></tr></table>	Markedsverdi	4 750 000	Konklusjon markedsverdi	4 750 000
Markedsverdi	4 750 000				
Konklusjon markedsverdi	4 750 000				

Markedsvurdering
Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langstranda 56 ,1970 HEMNES 142 m² 1915	3 sov	17-01-2024	4 850 000	4 500 000	0	4 500 000	31 690
2	Bråtehogda 31 ,1970 HEMNES 141 m² 2009	4 sov	17-08-2023	4 550 000	4 250 000	0	4 250 000	30 142
3	Bråtehogda 9 ,1970 HEMNES 161 m² 1988	4 sov	13-07-2023	4 390 000	4 200 000	0	4 200 000	26 087
4	Kollerudstien 2 ,1970 HEMNES 101 m² 1960	3 sov	07-01-2024	2 590 000	2 500 000	0	2 500 000	24 752
5	Ringveien 19 ,1970 HEMNES 132 m² 1974	3 sov	22-05-2023	2 950 000	3 150 000	0	3 150 000	23 864
6	Trinbergveien 29 ,1970 HEMNES 194 m² 1983	3 sov	22-09-2022	4 400 000	4 250 000	0	4 250 000	21 907
7	Bråtehogda 18 ,1970 HEMNES 176 m² 1997	4 sov	26-02-2023	3 990 000	3 850 000	0	3 850 000	21 875
8	Granittveien 5 ,1970 HEMNES 219 m² 1985	3 sov	25-04-2024	4 350 000	3 900 000	0	3 900 000	17 808

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 avgifter. Antatt beløp.	Kr.	18 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 630 000
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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000

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

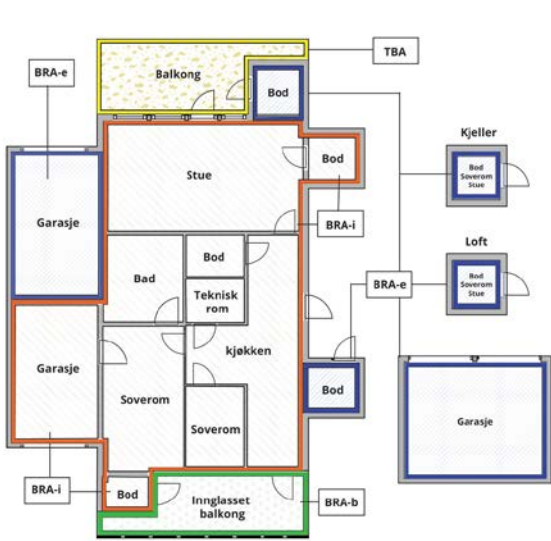
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

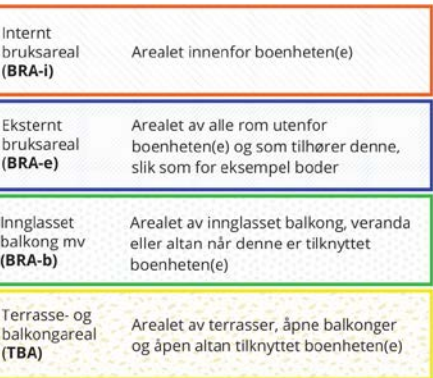
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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



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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	118			118	
1. etasje	127			127	67
SUM	245				67
SUM BRA	245				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré , Vaskerom , Trapperom/gang, Toalettrom , Bad/wc, Stue , Bod 1, Bod 2, Teknisk rom , Soverom , Stue 2		
1. etasje	Trapperom , Kjøkken , Kjølerom , Entré , Spisestue , Stue , Gang , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

TBA areal er veranda med ca. 60m² og veranda med inngangsparti på baksiden med ca. 7m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stue/kinorom i U. etasje er godkjent som hobbyrom iht. tegningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny takteking i 2022 iht. fremvist faktura fra Tømmer Lars Henrik Moe AS datert 31.10.2022.

Arbeid på det elektriske anlegget i 2021 og 2022 og dokumentasjon er fremvist i form av samsvarserklæringer.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er bygget større enn på tegningen. Garasjen er dermed ikke godkjent slik den fremstår i dag.

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	219	26
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Martin Lie	Kunde
	Marthe Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	118	45		0	876.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse	Trinbergveien 19						
Hjemmelshaver	Marthe Moe og Martin Lie.						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde ca. 600 meter utenfor Hemnes sentrum. Det er ca. 1 km. til Bråte skole fra eiendommen.

Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.
Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.
Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 876,2m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Støttemur av betongstein.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 550 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	06.08.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	06.08.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport.	14.05.2018		Gjennomgått	15	Nei
Statens Kartverk	02.07.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger garasje	16.04.2003		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger enebolig	20.06.1979		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes
- etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.
- TILLEGGSENDERSØKELSER

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.
- Oppdragsnr.: 10816-24099

Befaringsdato: 06.08.2024

Side: 28 av 30
- 73

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FL2015>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Drivhus på eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bjørkelangen

Oppdragsnr.

1107240175

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Marthe Moe

Martin Lie

Gateadresse

Trinbergveien 19

Poststed

Postnr

HEMNES

1970

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalennr.

25793130

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i en fuge på badet i 1. etg

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er installert vannmåler. Kontrollert og plombert av Aurskog-Høland kommune

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt, ved mye regn, der fjellet kommer til syne i underetg Noe saltutslag på fyrrom.

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe rundt pipe. Er utbedret ved takbyte/pipebeslag i 2022

7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe rundt pipe. Er utbedret ved takbyte/pipebeslag i 2022

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe sprekker i mur puss. Noe skjeve gulv i stue 1 etg og i gangen i underetg.

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet ut innmaten i sikringsskapet i 2021 Installert elbillader i 2022

Arbeid utført av

Elektrotjenesten AS

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll i 2018

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

En ladestasjon i garasjen

14

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Flislagt fyrrom nede i 2021 Oppført ny støttemur i hagen i 2019 Etterisolert loft i 2022

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet takstein, papp, lekter, og noe rupanel, sydvendte vindskier og pipehatter + kun takstein på garasjen i 2022
Arbeid utført av	Tømrer Lars Henrik Moe AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Brenselstank fra oljefyranlegg er ifølge forrige eier renset og fylt i henhold til krav fra offentlige myndigheter (ref punkt angående plombering) Er gjort klart til en eventuell kjøkkenløsning i underetg. av forrige eier
-------------	---

Document reference: 1107240175

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1107240175

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Moe	197db0f7973be4a8a5c83c7b3a437404d79e28bf	07.08.2024 12:20:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

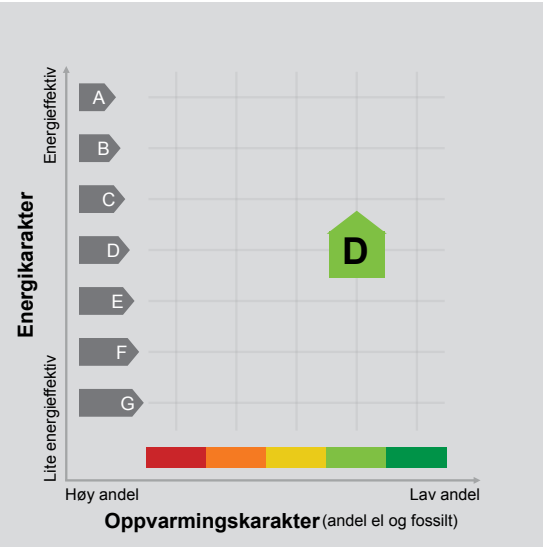
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Lie	71bf0709fe3bf398826481804f612745f0b0b0bd	07.08.2024 12:22:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240175

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



Adresse	Trinbergveien 19
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	150181674
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10029
Dato	15.08.2024



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

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

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

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

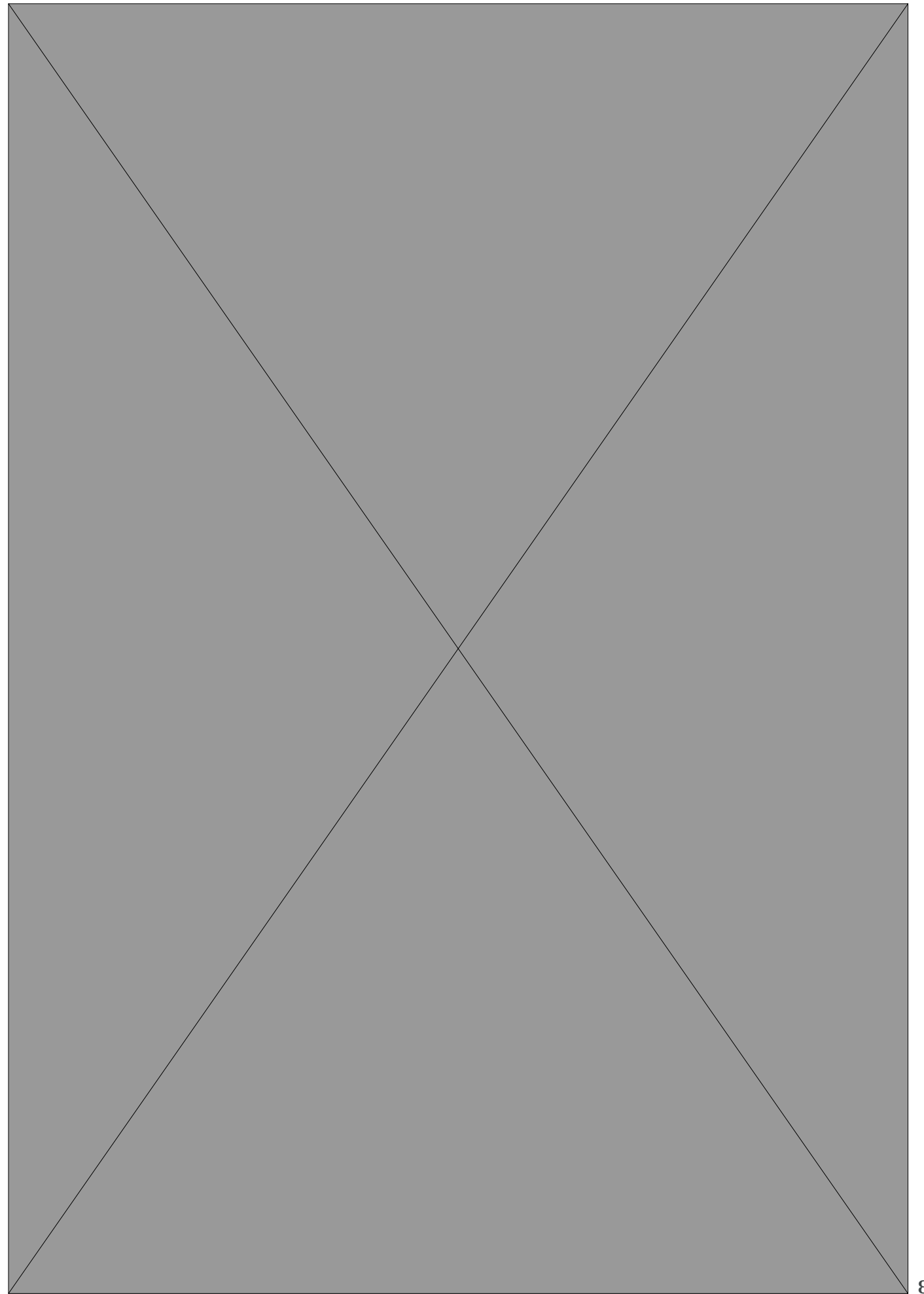
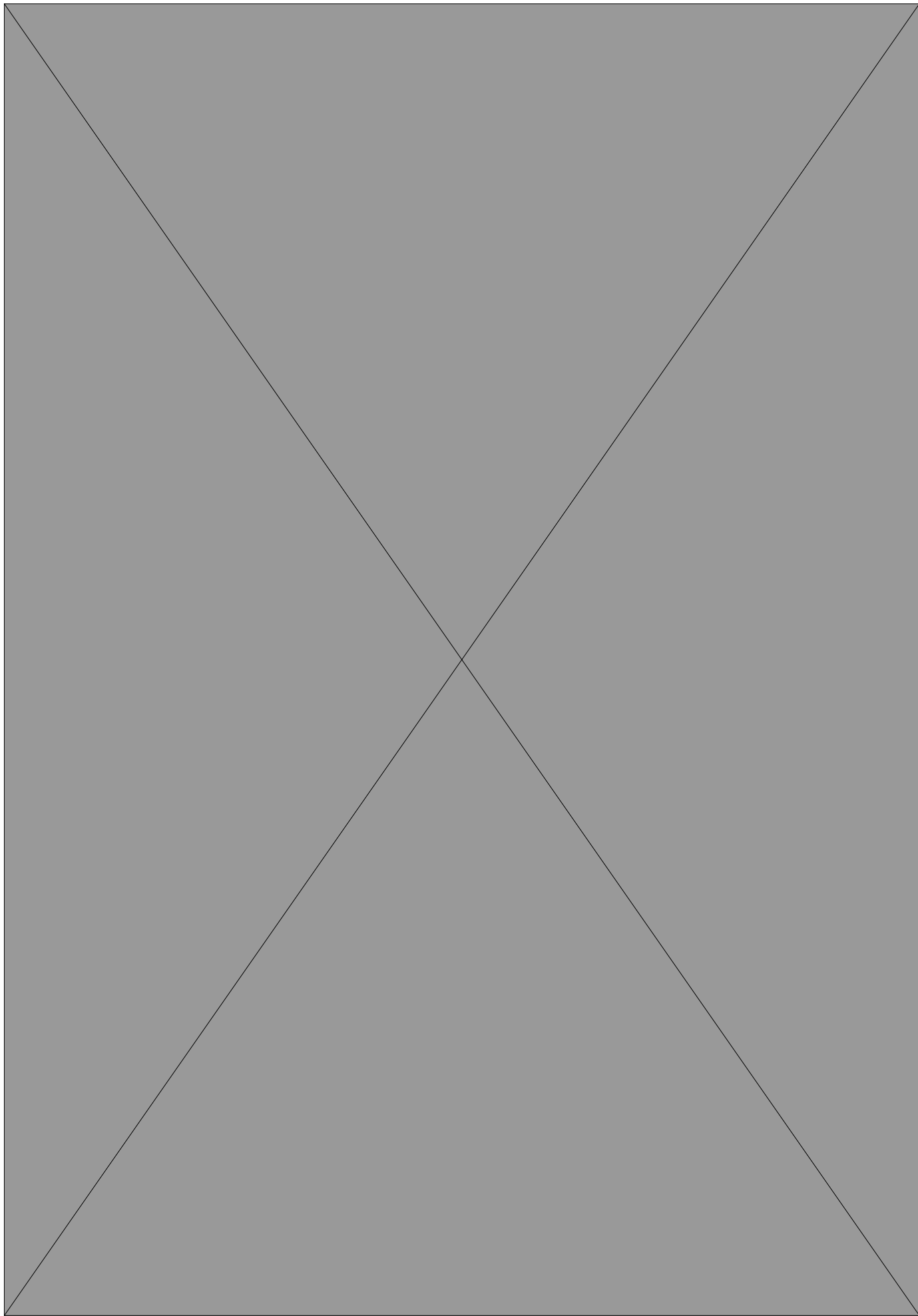
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

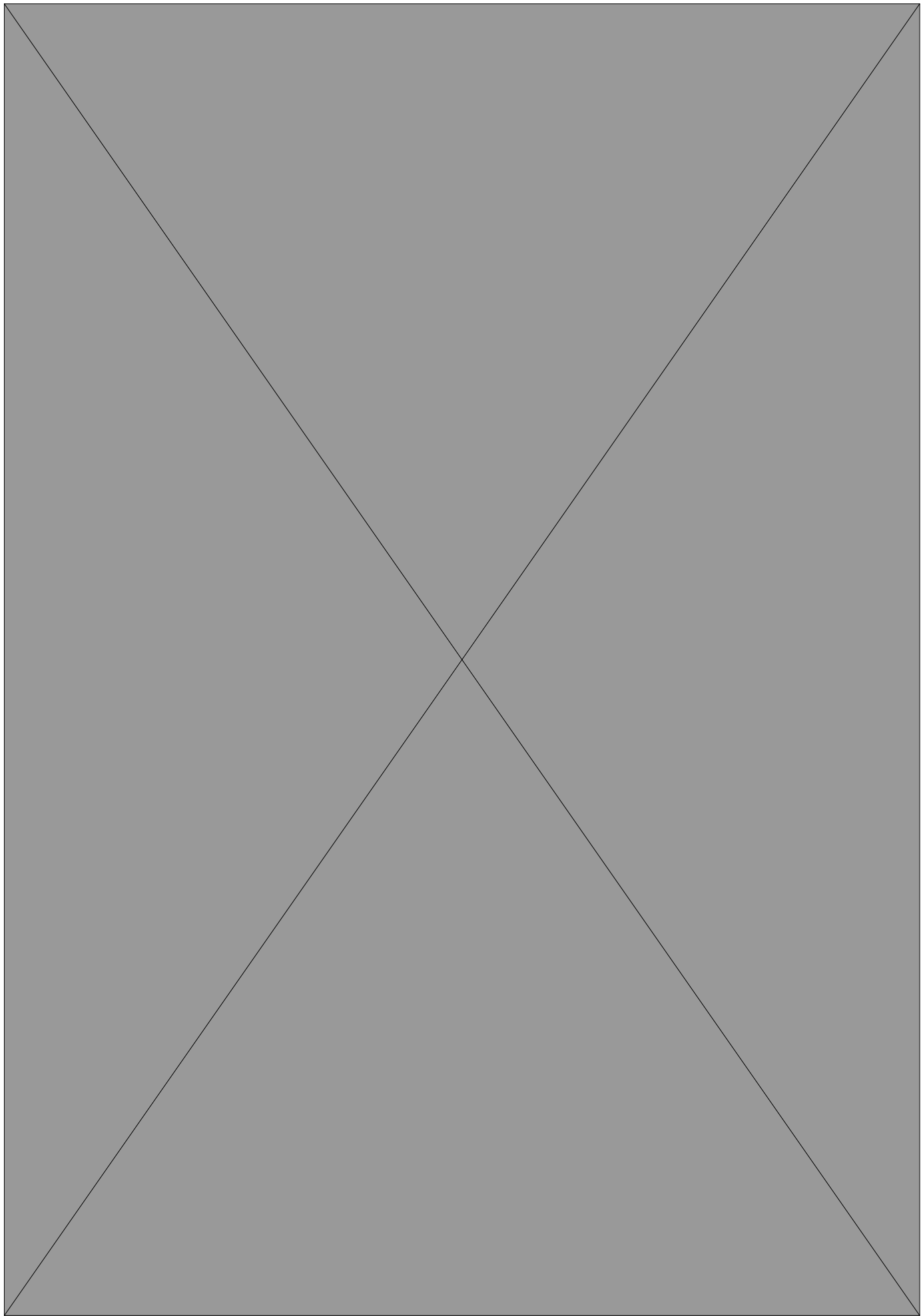
Målt energibruk 18 877 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 227 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved









Aurskog SPAREBANK



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

Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Trinbergveien 19
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Oppdragsnummer: 1107240175

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon