



aktiv.

Skulerudveien 646, 1970 HEMNES

**Enebolig med alt på en flate og solrik tomt. Stor og lys stue, 3 soverom, kontor, bodplass og to store garasjer.**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 51 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 041 100,-  
**Selger:** Arve Olav Dahl

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 126/204 kvm  
**Tomtstr.:** 1060.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 137, bnr. 57  
**Oppdragsnr.:** 1107250160

# Ditt nye hjem!

Skulerudveien 646 er en romslig enebolig med alt på ett plan, i tillegg til kjeller med stort bodareal. Boligen har stue og spisestue i åpen løsning, med flott lysinnslipp og god takhøyde. Kjøkkenet ligger i eget rom med spiseplass, og har adkomst til et kontor og kjølerom. Videre er det tre soverom med garderobe og et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Oppvarming er med vannbårne radiatorer, moderne peisovn og varmepumpe fra 2022.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt veranda, samt terrasse med hagestue og overbygd pergola. Det er parkering på en stor gårdsplass eller i to garasjer. Det er kort vei til Skulerudsjøen og den gamle Lokstallen med en levende kulturkafe på sommeren.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	17
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	63
Ferdigattest .....	70
Kart .....	71
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	83



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Skulerudveien 646!



Eneboligen ligger i et landlig område på Skulerud, ca 10 km sør for Hemnes i Aurskog-Høland kommune.



Velkommen inn!



Innenfor venter et vindfang med laminatgulv og beigemalte panelvegger.



Fra gårdsplassen er det trapp og rullestolrampe opp til et inntrukket inngangsparti. Inngangspartiet har flislagt tram, steinsatte vegger og en hvit dør med glassfelt.



Vindfanget har dør inn til et lite garderobesrom, samt adgang til en gang med ytterligere plass for garderobemøbleme



Kjøkkenet ligger i eget rom og har god plass til spisebord i enden av innredningen. Innredningen er montert langs to parallelle vegger og har hvite fronter, vitrineskap, laminatbenkeplater og fliser på veggen.



I benken er det dobbel oppvaskkum i hvit utførelse, samt avsatt plass til komfyr under en integrert ventilator. Det er for øvrig opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.



Fra kjøkkenet er det inngang til et kontor med ytterligere adgang til et kjølerom.



Stue og spisestue danner et stort allrom med god romfølelse.  
Parkettgulvet er lagt sømløst mellom de ulike sonene, mens veggene har ulik utførelse.



Allrommet har godt lysinnslipp fra tre himmelretninger, og kan i tillegg skilte med peisovn og varmepumpe (2022)  
som sørger for ekstra komfort gjennom årstidene.



Spisestuen er plassert i et tilbygg. Her gir pulttaket ekstra takhøyde. Spisestuen har også utgang til terrassen.



Et høysittende vindu langs fasaden gir pent overlys.

Det flislagte badet er utstyrt med hvit innredning, gulvmontert toalett, åpent dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innredningen består av et skapmøblement med heldekkende servant, og over er det speil med belysning, samt glasshyllje.





Boligen har tre soverom og et eget kontor. Soverommene har ulike overflater, hvorav to er innredet med plassbygde garderober.



Ett soverom kan også skilte med utgang til en egen veranda mot sørvest.



Kjelleren har lav takhøyde og har ikke målbart areal.  
Kjelleren består av fire boder.



Bildet viser kontoret med adkomst fra kjøkkenet. Her er også kjølerommet plassert.



Bildet viser soverom nr. 3.



Boligen har torvtak og rødmalt villmarkspanel, og utenfor husveggen mot sørvest, er det både veranda og terrasse.



Terrassen har overbygde soner.



Her er det hagestue med mønet tak og vegger oppført i en kombinasjon av treverk og vinduer. Hagestuen har en tilbygd pergola med plasttak.



Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, hellelagt gårdsplass og romslig hage med relativt flatt plenareal, samt prydbusker.



Boligen har to tilbygde garasjer og plass til flere biler på gårdsplassen. Garasjene er på henholdsvis ca. 30 og 40 kvm, og foran sistnevnte er det støpt plass for eventuell løftebukk.

## Skulerudveien 646 1.etg.

### Skulerudveien 646 1.etg.



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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 126 m<sup>2</sup>

BRA - e: 78 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 204 m<sup>2</sup>

TBA: 38 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Bod, bod 2, bod 3, bod 4. Kjeller har ikke måleverdig areal.

1. etasje

BRA-i: 126 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, kontor, kjølerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 78 m<sup>2</sup> Garasje, garasje 2

### Ikke målbare arealer

Kjeller har ikke måleverdig areal.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjeller er ca. 176-178cm. Kjeller er ikke egnet/godkjent for varig opphold.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1060.3 m<sup>2</sup>

Eiendommen er skylddelt og har ukjent grenseforløp jf. matrikkelrapport. Garasjen ser ut til å ligge på tomte dele. Ved en eventuell fremtidig oppmåling må det påregnes noe arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i et landlig område på Skulerud, ca 10 km sør for Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Fra eiendommen er det kort vei til naturskjønne turområder, samt fine badeplasser og fiskemuligheter ved Skulerudsjøen og Hemnessjøen.

Ved Hemnes sentrum er det ferdig preparerte skiløyper som er belyst på vinterkveldene. Søndre-Høland Idretts- og ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag. På Bråte er det idrettsplass med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun i sentrum av Hemnes anbefales samt den gamle Lokstallen på Skulerud med en levende kulturkafe i sommerhalvåret.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix Hemnes. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort kjørevei til Alti Bjørkelangen, et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære samt Mysen med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse, landbruk og skog.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra eiendommen er det ca 10 km til Bråte barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 100 m fra boligen. Med bil tar det ca 50 min til Lillestrøm, ca 1 time og 10 min Oslo, ca 25 min til Bjørkelangen, ca 30 min til Mysen 41 min og ca 1 time og 15 min til Oslo Lufthavn.

### **Bygningssakkyndig**

Kåre Anders Fossum Orderud

## Type takst

### Tilstandsrapport

## Byggemåte

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, fra byggeår, og sperrekonstruksjon i tilbygg mot syd-vest fra ca. 1979. Kaltloft, undertak av rupanel. Taktekingen er av torv. Torvtak lagt i ca. 1995 iht. info fra eier. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Hvit stål takrenner og nedløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning/villmarkspanel. Kledning fra ca. 1990 iht eier. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1975, 1978, 1987, 1990 og 1991. Det ble funnet noen punkterte glass og vinduer på syd-vegg med råteskader. Vinduer i kjeller med koblet glass, fra byggeår. Meget værslitte vinduer og noen vinduer med sprukket glass. Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Bygningen har malt hovedytterdør med lite glassfelt og malte balkongdører i tre med lav brystning og glass. Balkongdør i soverom høy brystning og glassfelt. Balkong med tilgang fra soverom. Fund på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse med tilgang fra stue. Lagt direkte på blokker på grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Værslitte overflater på balkong og terrasse. Trapp ved entre i impregnert treverk og med rullestolrampe.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 for eneboligen.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av torv. Torvtak lagt i ca. 1995 iht. info fra eier. Årstall: 1995 Kilde: Eier. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Torvtak med behov for vedlikehold.

#### Utvendig > Nedløp og beslag

Hvit stål takrenner og nedløp. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvis lekkasjer. Takvann fra nedløp er ført rett ut på grunn ved noen nedløp. Det er stedvis noe lekkasjer fra takrenner.

#### Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med lite glassfelt og malte balkongdører i tre med lav brystning og glass. Balkongdør i soverom høy brystning og glassfelt. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom. Fund på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse med tilgang fra stue. Lagt direkte på blokker på grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Værslitte overflater på balkong og terrasse. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis begynnende råteskader i spiler på balkong ved soverom. Meget slitt gulv. Rekkverk er kun 83 cm. høyt. Værslitt gulv på terrasse.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Trapp ved entre i impregnert treverk og med rullestolrampe. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk mangler spiler/tetting under håndreke. Rekkverkshøyde er under 90cm.

#### Innvendig > Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: Laminat og parkett i 1.etg. Flis og betong i kjeller. Vegger: Malt/umalt trepanel, tapet og panel og murvegger i kjeller. Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater, slette malte plater og betong i kjeller. Til del høy bruksslitasje på overflater. Det må påregnes overflatebehandling/utskifting ved overtakelse. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Innvendig > Radon

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

#### Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig trapp til kjeller i plass-bygget utførelse. Store åpninger i rekkverk/spile-vegg. Manglende håndløper i trapp. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med pålimte speiler med tapet. En dør med glass til vindfang. 2 fyllingsdører i 3-speil til bad og trapperom. Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Noen dører med skader etter bruk av rullator.

#### Innvendig > Andre innvendige forhold

Det ble observert at det har vært mus i kjeller. Isolasjon på vannrør er muse-spist. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Musespist isolasjon på vannrør i kjeller.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plast-kappe. Åpen rørføring i himling i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør skiftet etter byggeår (ukjent årstall) grunnet feil høyde på rør ut til minirensanlegg. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ett rør koblet på hovedstamme med bruk av silikon, ikke muffe.

#### Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert luft til vann varmpumpe for oppvarming av tappevann og til vannbåren varme. Varmepumpe er ute av drift. Det må påregnes service og vedlikehold på anlegget. Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Anlegg fungerer ikke i dag. Ukjent årsak.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Det er ca. 200L til forbruksvann og ca. 120L til sentralvarme. Bereder for strøm og luft til vann varmpumpe. Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Da det har vært vann i kjeller, og dette har stått over strøminntak på bereder. Da varmpumpe ikke er i funksjon er det usikker funksjonalitet på bereder/varmemagasin.

#### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1999. Delvis synlig grunnmurplast på utvendig mur. Årstall: 1999 Kilde: Eier. Plast er avsluttet under terreng på store deler av boligen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Flat tomt. begrenset fall vekk fra grunnmur ved gårds plass og under terrasse.

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

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke trenger umiddelbare tiltak:

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning/villmarkspanel. Kledning fra ca. 1990 iht eier. Årstall: 1990 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

#### Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Radiatorer spredt rundt i boligen. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1970. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Anlegg fra ca. 2015 iht. eier.

Det er vannforsyning fra privat vannverk. 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.

Forhold som har fått TG3:

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, fra byggeår, og sperrekonstruksjon i tilbygg mot syd-vest fra ca. 1979. Kaltloft, undertak av rupanel. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er manglende ventiler i gavler for gjennomlufting av kaltloft. Det er fukt råteskader i vindskier og bærende limtrebjelker utvendig på syd-vegg. Det er noe misfarget undertak på kaltloft, ukjent årsak.

#### Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1975, 1978, 1987, 1990 og 1991. Det ble funnet noen punkterte glass og vinduer på syd-vegg med råteskader. Vinduer i kjeller med koblet glass, fra byggeår. Meget værslitte vinduer og noen vinduer med sprukket glass. Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er funnet noen punkterte vinduer på sydvegg, ett

sprukket glass i blyglassvindu. Vinduer på sydvegg med stor værslitasje og begynnende råteskader. Det er råteskader i treverk på utvendige omramming på vinduer sydvegg.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Fuktsøk rom under terreng.: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er etter vanninntrengning i kjeller fjernet deler av panel på vegger i ett rom og muret opp teglmur på innside av grunnmur. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er har vært vann i kjeller 2 ganger iht. eier. siste gang under stormen Hans. Ca. 70 cm med vann som kom inn gjennom vinduer.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Åpent el-anlegg. Sikringssskap i vindfang 1.etg. automatsikringer. Det er brukt mye skjøteledninger og lampett-ledninger for oppkobling av lys/lamper i boligen.

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

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. 1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent

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

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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? Ja. Med hensyn til mye bruk av skjøteledninger/lampettledninger for oppkobling av lys bør det utføres gjennomgang av el-anlegg og utbedringer.

Generell kommentar

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med flis på gulv, flis og tapet på vegger. Servantskap med slette fronter og hel servant. Gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng, Det er ingen membran i sluk i dusj. Synlig betong ved plassering av vaskemaskin. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Folierte benk- og overskap med 1-speil hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i hvit utførelse. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Vurdering av avvik: Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det er liten lekkasje ved avløpsrør i benkeskap.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er karnappvinduer på vestvegg. Ett høyt vindu i spisestue/stue. Kjeller er ikke egnet/godkjent for varig opphold med hensyn til takhøyde, dagslysflate eller rømningsvei.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente tegninger på oppføring av carport/garasje nærmest boligen på ca. 30 m<sup>2</sup>. Garasje er større enn tegninger viser. Og tilbygget med ekstra garasje på ca. 41m<sup>2</sup> mot nabogrense er plassert på tomtegrense. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette. Garasje er ikke brannisolert/sikret mot boligen. Ved større garasje enn 50m<sup>2</sup> mot bolig er det krav om godkjent brannskillekonstruksjon.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 01.09.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud. 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.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Tilsyn i 2005 avsluttet uten feil. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 2023. Siste tilsyn 2025. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig

bruk av disse. 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.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja. Flislagt gulv og vegg.

2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort. 1990. Flislagt gulv og vegg.

2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei.

2.3. Hvem er arbeidet utført av? Eier.

2.4. Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad? Ja.

2.5. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere? Nei. Ny drenering 1999.

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

10.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Ja. Torvtak ca 1995.

10.2. Hvem er arbeidet utført av? Eier.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner? Ja. Nytt sikringsskap ca 2005.

11.1. Hem er arbeidet utført av? Fosser Elektro.

11.2. Foreligger det samsvarserklæring? Nei.

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja. Under huset. Tilbygg.

17.1. Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser? Nei.

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Ja. Deler av garasje ikke omsøkt.

### **Innhold**

Kort fortalt

- Enebolig over ett plan og kjeller.
- 2 garasjer.
- Sørvestvendt terrasse m/hagestue.
- Fin utsikt til Skulerudsjøen.
- Lys og stor stue.
- Spisestue i tilbygg m/god takhøyde.
- Kjøkken i eget rom med spiseplass.

- Kontor og kjølerom ved kjøkkenet.
- Flislagt bad m/vaskemaskinopplegg.
- Tre soverom, to med garderobe.
- Kjellerboder.
- Vannbårne radiatorer.
- Varmepumpe fra 2022 og peisovn.

#### Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue/spisestue, bad/wc/vaskerom, 3 soverom, kontor, kjølerom og garderoberom.

Kjeller: 4 boder.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Boligen har to tilbygde garasjer og plass til flere biler på gårdsplassen. Garasjene er på henholdsvis ca. 30 og 40 kvm, og foran sistnevnte er det støpt plass for eventuell løftebukk. Garasjen er større enn det som er godkjent bygget og tilbygget med ekstra garasje er plassert på tomtegrensen.

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

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

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront

# Energi

## Oppvarming

Boligen har oppvarming med varmepumpe fra 2022, nyere peisovn og vannbårne radiatorer. Varmt tappevann er fra en 200 liters bereder, mens varmtvann til oppvarming er fra en bereder på ca. 120 liter. Det er installert luft-til-vann varmepumpe, men denne fungerer ikke per dags dato. Videre har boligen sikringssskap med automatsikringer og naturlig ventilasjon, i kombinasjon med avtrekk fra kjøkkenet.

Det er nedgrav oljetank i glassfiber fra ca. 1979 og den er plassert i kjellerrom under spisestue. Det er opplyst fra eier at tanken er ikke i bruk og i dag fylt med vann. Det bør gjøres nærmere undersøkelser med kommune om hvilke krav som gjelder vedrørende oljetanker som ikke er i bruk.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

## Info strømforbruk

Fra 1. oktober trer Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. En slik fastprisavtale følger eiendommen, gjelder til og med 31. desember 2026, og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har ikke gitt megler beskjed om at slik avtale vil inngås. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

## Energikarakter

G

## Energifarge

Rød

## Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## **Kommunale avgifter**

Kr 8 166 pr 2025

### **Info kommunale avgifter**

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, renovasjon og slam. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 870 pr 2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 774 952 pr 2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 099 807 pr 2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel drift og vedlikehold av privat vann og avløpsordning, strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **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 137, bruksnummer 57 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:

3226/137/57:

13.03.1969 - Dokumentnr: 1154 - Erklæring/avtale  
FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

Fra det tinglyste dokumentet: Det er ikke adgang til å drive landhandleri på eiendommen.

11.06.1969 - Dokumentnr: 2881 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Vegvesenets betingelser vedtatt

12.06.1969 - Dokumentnr: 2899 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggeavstand  
Vegvesenets betingelser vedtatt

20.09.1978 - Dokumentnr: 5838 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1968 - Dokumentnr: 3059 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:137 Bnr:37

01.01.2020 - Dokumentnr: 9780 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:137 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 137270 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:137 Bnr:57

01.08.1969 - Dokumentnr: 3915 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:137 Bnr:37  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold  
til Bygningsloven

Fra det tinglyste dokumentet: Gnr. 137 bnr. 37 i Aurskog-Høland gir tillatelse til at gnr. 137 bnr. 57 oppfører sin villa 1,5 m fra vår grense mot syd.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 18.09.1970. Boligen er tilbygd i 1979 og garasjen er oppført i 1985. Det foreligger tegninger for tilbygg og garasje, men det er foreligger ikke brukstillatelser eller ferdigattester. I følge tilstandsrapporten er garasjene større enn det som er godkjent bygget.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Det er eget vannverk på Skulerud som forsyner ca. 25 boliger/eiendommer med vann. Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg, med overløp til grøft e.l. Eiendommen er tilknyttet fylkesvei. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat avløpsordning og privat vanntilknytning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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.

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

51 100 (Omkostninger totalt)

68 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 058 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 060 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 61 100

### **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.

### **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 deknings salg 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Ansvarlig megler**

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

**Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

**Salgsoppgavedato**

18.09.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Skulerudveien 646, 1970 HEMNES  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 137, bnr. 57

## Markedsverdi

**2 350 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 11763-25077

Referansenummer: VG1616

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, fra byggeår, og sperrekonstruksjon i tilbygg mot syd-vest fra ca. 1979. Kallloft, undertak av rupanel.  
Taktekkingen er av torv. Torvtak lagt i ca. 1995 iht. info fra eier. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Hvit stål takrenner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning/villmarkspanel. Kledning fra ca. 1990 iht eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1975, 1978, 1987, 1990 og 1991.  
Det ble funnet noen punkterte glass og vinduer på syd-vegg med råteskader.  
Vinduer i kjeller med koblet glass, fra byggeår. Meget værslitte vinduer og noen vinduer med sprukket glass.  
Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Bygningen har malt hovedytterdør med lite glassfelt og malte balkongdører i tre med lav brystning og glass. Balkongdør i soverom høy brystning og glassfelt.

Balkong med tilgang fra soverom. Fund på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Terrasse med tilgang fra stue. Lagt direkte på blokker på grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre.  
Værslitte overflater på balkong og terrasse.  
Trapp ved entre i impregneret treverk og med rullestolrampe.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:  
Gulv: Laminat og parkett i 1.etg. Flis og betong i kjeller.  
Vegger: Malt/umalt trepanel, tapet og panel og murvegger i kjeller.  
Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater, slette malte plater og betong i kjeller.

Til del høy bruksslitasje på overflater.  
Det må påregnes overflatebehandling/utskifting ved overtakelse.

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfargulv i 1.etg. Konstruksjoner fra byggeår. 1970 og ca. 1979.

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

Boligen har dobbelt løpet mursteinspipe og ved/peisovn i stue 1.etg. Ett pipeløp er rehabilitert med stålrør-innsats. Det bør gjøres

ytterligere undersøkelser om pipeløp som i dag ikke er i bruk også bør rehabiliteres om det skal brukes.

Fuktsøk rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er etter vanninntrengning i kjeller fjernet deler av panel på vegger i ett rom og muret opp teglmur på innside av grunnmur.

Innvendig trapp til kjeller i plass-bygget utførelse. Store åpninger i rekkverk/spile-vegg.  
Manglende håndløper i trapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører med pålimte speiler med tapet. En dør med glass til vindfang. 2 fyllingsdører i 3-speil til bad og trapperom.

Andre innvendige forhold.:

Det ble observert at det har vært mus i kjeller. Isolasjon på vannrør er muse-spist.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flis på gulv, flis og tapet på vegger.  
Servantskap med slette fronter og hel servant. Gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng.  
Det er ingen membran i sluk i dusj. Synlig betong ved plassering av vaskemaskin.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusj.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:  
Folierte benk- og overskap med 1-speil hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i hvit utførelse. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom. Bygget opp av isolerte sandwich elementer. Kjøleromsdør i stål med magnet-pakning og aggregat plassert i vegg på kjølerom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plast-kappe. Åpen rørføring i himling i kjeller.  
Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør skiftet etter byggeår (ukjent årstall) grunnet feil høyde på rør ut til minirensanlegg.  
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.  
Det er ca. 200L til forbruksvann og ca. 120L til sentralvarme. Bereder for strøm og luft til vann varmpumpe.  
Vannbåren varme med radiatorer spredt rundt i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer. Det er installert luft til vann varmpumpe for oppvarming av

# Beskrivelse av eiendommen

tappevann og til vannbåren varme.  
Varmepumpe er ute av drift. Det må påregnes service og vedlikehold på anlegget.  
Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg.

Åpent el-anlegg. Sikringsskap i vindfang 1.etg. automatsikringer.  
Det er brukt mye skjøteledninger og lampett-ledninger for oppkobling av lys/lamper i boligen.  
Røyk/brannvarsler er montert. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2020.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Dreneringen er fra 1999. Delvis synlig grunnmurplast på utvendig mur. Plast er avsluttet under terreng på store deler av boligen.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Flat tomt. begrenset fall vekk fra grunnmur ved gårdsplass og under terrasse.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1970. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Anlegg fra ca. 2015 iht. eier. Det er vannforsyning fra privat vannverk.

Det er oljetank av glassfiber. Oljetank er fra ca. 1979. Tank er i dag ikke i bruk. Tank plassert i kjellerrom under spisestue. Ikke inspisert av takstingeniør  
Det er opplyst fra eier at tanken er ikke i bruk og i dag fylt med vann.  
Det bør gjøres nærmere undersøkelser med kommune om hvilke krav som gjelder vedrørende oljetanker som ikke er i bruk.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 350 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Avvik fra godkjente tegninger. Det er karnappvinduer på vestvegg. Ett høyt vindu i spisestue/stue.

### Garasje

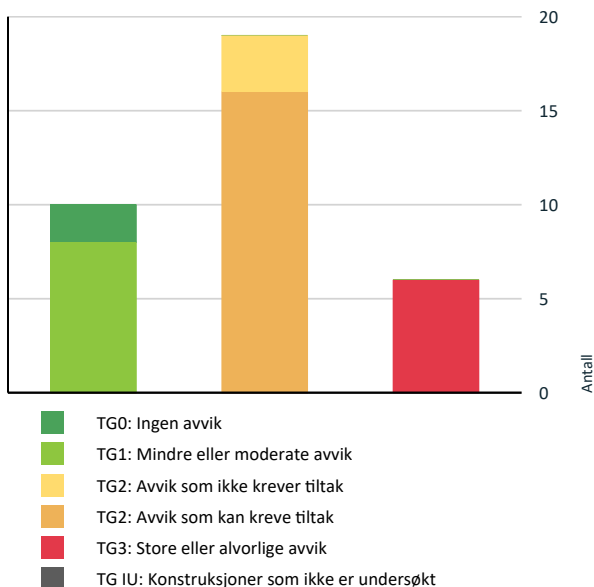
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger på oppføring av carport/garasje nærmest boligen på ca. 30m<sup>2</sup>. Garasje er større enn tegninger viser. Og tilbygget med ekstra garasje på ca. 41m<sup>2</sup> mot nabogrense. Denne garasje er plassert på tomtegrense.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

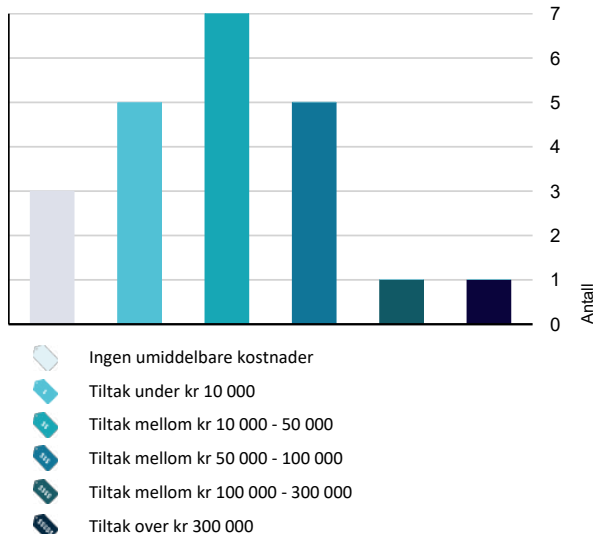
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmans kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell <a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	Utvendig > Takteking <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1970

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Bolig

### Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygget med ca. 20m <sup>2</sup> mot syd
1991	Modernisering	Skiftet fleste vinduer, kledd om utvendig.
1995	Modernisering	Lagt om yttertak og lagt torv.

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv. Torvtak lagt i ca. 1995 iht. info fra eier. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstill:** 1995      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Torvtak med behov for vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

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

Da undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid bør det gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende tilstand på dette. Det bør utføres vedlikehold på gress/groing på torvtaket. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 1 TG 2 Nedløp og beslag

Hvit stål takrenner og nedløp.

**Årstill:** 1995      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takvann fra nedløp er ført rett ut på grunn ved noen nedløp. Det er stedvis noe lekkasjer fra takrenner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør påregnes utbedring/tetting av lekkasjer fra takrenner.

### 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning/villmarkspanel. Kledning fra ca. 1990 iht eier.

**Årstill:** 1990      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Det ble ikke funnet råteskader i kledning med liten/manglende lufting av kledning. Konstruksjonene bør dog overvåkes i fremtiden med hensyn til råteskader. Det er ikke behov for utbedring. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, fra byggeår, og sperrekonstruksjon i tilbygg mot syd-vest fra ca. 1979. Kaltloft, undertak av rupanel.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er manglende ventiler i gavler for gjennomlufting av kaltloft.

Det er fukt råteskader i vindskier og bærende limtrebjelker utvendig på syd-vegg.

Det er noe misfarget undertak på kaltloft, ukjent årsak.

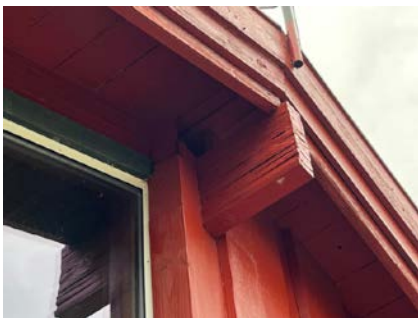
#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales montering av ventiler i gavler for bedret lufting av kaltloft.  
Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Ved videre utvikling av råte, kan det gå utover bærende egenskaper på takkonstruksjon.  
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av hva misfarging av undertak kan komme av.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskade i limtrebjelker



Råteskade i vindski

## **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1975, 1978, 1987, 1990 og 1991.

Det ble funnet noen punkterte glass og vinduer på syd-vegg med råteskader.

Vinduer i kjeller med koblet glass, fra byggeår. Meget værslitte vinduer og noen vinduer med sprukket glass.

Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er funnet noen punkterte vinduer på sydvegg, ett sprukket glass i blyglassvindu. Vinduer på sydvegg med stor værslitasje og begynnende råteskader.

Det er råteskader i treverk på utvendige omramming på vinduer sydvegg.

### **Konsekvens/tiltak**

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

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

Det må påregnes utskifting av vinduer med råteskader og/eller skifte av glass i vinduer med punktert glass.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskade i vindu, punktert glass.



Råteskade i omramming på vindu

## **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør med lite glassfelt og malte balkongdører i tre med lav brystning og glass. Balkongdør i soverom høy brystning og glassfelt.

### **Vurdering av avvik:**

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Værslitt dør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom. Fund på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Terrasse med tilgang fra stue. Lagt direkte på blokker på grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre.  
Værslitte overflater på balkong og terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

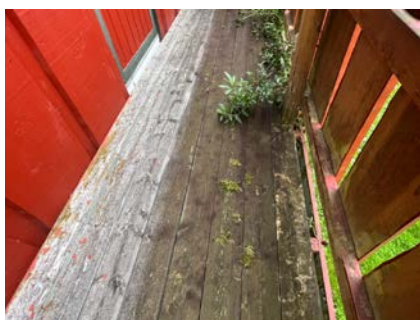
Stedvis begynnende råteskader i spiler på balkong ved soverom.  
Meget slitt gulv. Rekkverk er kun 83 cm. høyt.  
Værslitt gulv på terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av terrassegulv.  
Rekkverk på balkong må gjøres høyere og bord med begynnende råteskader må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Værslitt gulv.

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved entre i impregnerert treverk og med rullestolrampe.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk mangler spiler/tetting under håndrekke.  
Rekkverkshøyde er under 90cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og parkett i 1.etg. Flis og betong i kjeller.

Vegger: Malt/umalt trepanel, tapet og murvegger i kjeller.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater, slette malte plater og betong i kjeller.

Til del høy bruksslitasje på overflater.

Det må påregnes overflatebehandling/utskifting ved overtakelse.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat er usikkert da kostnader vil avhenge av krav til standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfargulv i 1.etg. Konstruksjoner fra byggeår. 1970 og ca. 1979.

### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har dobbelt løpet mursteinspipe og ved/peisovn i stue 1.etg. Ett pipeløp er rehabilitert med stålrør-innsats. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om pipeløp som i dag ikke er i bruk også bør rehabiliteres om det skal brukes.

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Fuktsøk rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er etter vanninntrengning i kjeller fjernet deler av panel på vegger i ett rom og muret opp teglmur på innside av grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er har vært vann i kjeller 2 ganger iht. eier. siste gang under stormen Hans. Ca. 70 cm med vann som kom inn gjennom vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales fjerning av alt treverk i kjeller.

Med hensyn til takhøyde, lysforhold og rømningsveier er kjeller ikke egnet for varig opphold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Saltutslag på vegger



Råteskadet panel fjernet.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp til kjeller i plass-bygget utførelse. Store åpninger i rekkverk/spile-vegg. Manglende håndløper i trapp.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med pålimte speiler med tapet. En dør med glass til vindfang. 2 fyllingsdører i 3-speil til bad og trapperom.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noen dører med skader etter bruk av rullator.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble observert at det har vært mus i kjeller. Isolasjon på vannrør er muse-spist.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Musespist isolasjon på vannrør i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av hvor mus kan komme inn i boligen og tetting av adkomst for mus. Mus er skadedyr og kan gjøre stor skade når de kommer inn i boliger. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flis på gulv, flis og tapet på vegger.

Servantskap med slette fronter og hel servant. Gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng, Det er ingen membran i sluk i dusj. Synlig betong ved plassering av vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

# Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusj.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:  
Folierte benk- og overskap med 1-speil hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i hvit utførelse. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

### Vurdering av avvik:

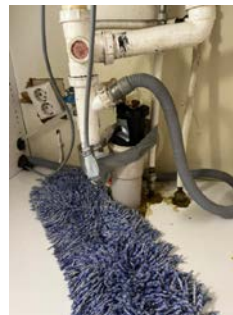
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er liten lekkasje ved avløpsrør i benkeskap.

### Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.

- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasje fra avløpsrør kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

## Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

## Overflater og konstruksjon

Kjølerom. Bygget opp av isolerte sandwich elementer. Kjøleromsdør i stål med magnet-pakning og aggregat plassert i vegg på kjølerom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plast-kappe. Åpen rørføring i himling i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- 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. Deler av avløpsrør skiftet etter byggeår (ukjent årstall) grunnet feil høyde på rør ut til minirensanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

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

Ett rør koblet på hovedstamme med bruk av silikon, ikke muffe.

## Konsekvens/tiltak

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

Rør-kobling på avløpsrør bør byttes til egnet rørdel. Det er økt fare for lekkasje fra rør ved bruk av uegnet tilkobling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ufagmessig tilkobling på avløpsrør.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

## TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe for oppvarming av tappevann og til vannbåren varme. Varmepumpe er ute av drift. Det må påregnes service og vedlikehold på anlegget.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Anlegg fungerer ikke i dag. Ukjent årsak.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsnivå er usikkert da det er usikkert hva som må gjøres for å få anlegg til å fungere.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Varmepumpe

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i kjeller.

Det er ca. 200L til forbruksvann og ca. 120L til sentralvarme. Bereider for strøm og luft til vann varmepumpe.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Da det har vært vann i kjeller, og dette har stått over strøminntak på bereder. Da varmepumpe ikke er i funksjon er det usikker funksjonalitet på bereder/varmemagasin.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av varmtvannstank og funksjonalitet på denne.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer spredt rundt i boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg. Sikringsskap i vindfang 1.etg. automatsikringer.

Det er brukt mye skjøteledninger og lampett-ledninger for oppkobling av lys/lamper i boligen.

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

# Tilstandsrapport

rehabiliteret (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1970**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Med hensyn til mye bruk av skjøteledninger/lampettledninger for oppkobling av lys bør det utføres gjennomgang av el-anlegg og utbedringer.**

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Tynne ledninger til bryter/lamper.



Løse ledning ut av vegg.

## 🚫 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.*

Røyk/brannvarsler er montert. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2020.

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1999. Delvis synlig grunnmurplast på utvendig mur. Plast er avsluttet under terreng på store deler av boligen.

Årstall: 1999      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

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

Grunnmurplast bør føres opp over terreng. Når utvendig tettsjikt er avsluttet under terreng vil vann lettere kunne trenge inn bak tettesjikt og inn i kjeller.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TO 2 Terrengforhold

Flat tomt. begrenset fall vekk fra grunnmur ved gårdsplass og under terrasse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1970. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Anlegg fra ca. 2015 iht. eier.

Det er vannforsyning fra privat vannverk.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 1 Oljetank

Det er oljetank av glassfiber. Oljetank er fra 1979. Tank er i dag ikke i bruk. Tank plassert i kjellerrom under spisestue. Ikke inspisert av takstingeniør

Det er opplyst fra eier at tanken er ikke i bruk og i dag fylt med vann.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring.

**Byggeår**

1976

**Kommentar**

Iht. godkjente tegninger

**Standard****Vedlikehold**

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

**Beskrivelse**

Garasjer tilbygget til boligen.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i isolert og uisolert trebindingsverk satt direkte på støpt plate.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Kledning står tett på grunn og det er råteskader i kledning på store deler av garasje.

Pult-tak konstruksjon i tre. Tak er delvis isolert i garasjer. Yttertak er tekket med sorte og blanke takplater. Takrenner i sort stål.

Det er manglende beslag under takplater og ned i takrenner.

Innvendig i garasje er det synlige fukt/råteskader i takkonstruksjon.

2 leddporter i tre, en port med motor. Ukjent funksjonalitet på motor og porter.

en stor vippeport i tilbygget garasje. Porter med værslitasje.

2 stk. enkle sidedør i tre med panel utvendig.

Ett vindu i trerammer med isolerglass. Værslitasje på vindu.

Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen. Det er stor bruk av skjøteledninger til lys og øvrig el-anlegg i garasjer.

Det må påregnes utbedring av el-anlegg.

Det bemerkes at tilbygget garasje mot øst ikke er omsøkt. Det er ikke godkjent brannskille mellom bolig og garasjer.

Det må påregnes vedlikehold av garasjer.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m<sup>2</sup>/126 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Kontor, Kjølerom, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 78 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 350 000

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.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 350 000

## Konklusjon markedsverdi

2 350 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lundsfosseveien 82 ,1970 HEMNES 96 m <sup>2</sup> 1936 2 sov	12-09-2021	2 200 000	2 200 000		2 200 000	22 917
2 Stormoenveien 50 ,1970 HEMNES 150 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	21-03-2021	3 000 000	3 050 000		3 050 000	20 333

## 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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	18 000
Forsikring (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	6 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>39 000</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>320 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 570 000</b>
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 markedstilpassing for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

# 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

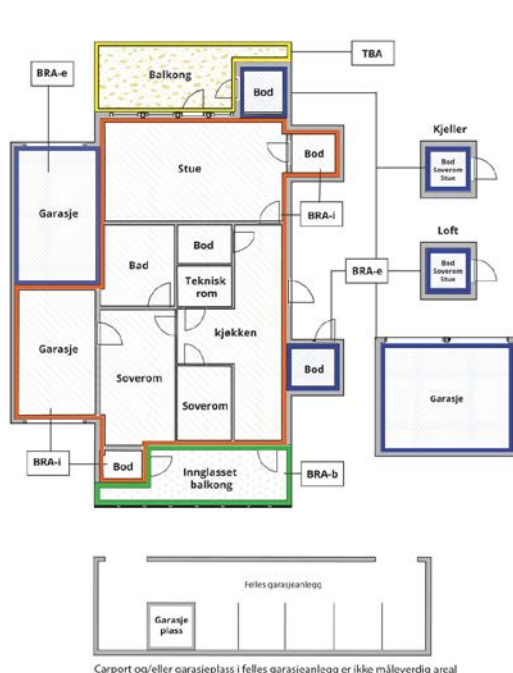
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	126			126	38		126
Kjeller						95	95
<b>SUM</b>	<b>126</b>				<b>38</b>	<b>95</b>	<b>221</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, kontor, kjølerom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		

#### Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca. 176-178cm. Kjeller er ikke egnet/godkjent for varig opphold.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik fra godkjente tegninger. Det er karnappvinduer på vest-vegg. Ett høyt vindu i spisestue/stue.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjeller er ikke egnet/godkjent for varig opphold med hensyn til takhøyde, dagslys-flate eller rømningsvei.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		78		78	
<b>SUM</b>		<b>78</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Det foreligger godkjente tegninger på oppføring av carport/garasje nærmest boligen på ca. 30m<sup>2</sup>. Garasje er større enn tegninger viser. Og tilbygget med ekstra garasje på ca. 41m<sup>2</sup> mot nabogrense. Denne garasje er plassert på tomtegrense. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

#### Brannceller

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

**Kommentar:** Garasje er ikke brannisolert/sikret mot boligen. Ved større garasje enn 50m<sup>2</sup> mot bolig er det krav om godkjent brannskillekonstruksjon.

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:**

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	126	0
Garasje	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Arve Olav Dahl	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	137	57		0	1060.3 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

#### Adresse

Skulerudveien 646

#### Hjemmelshaver

Dahl Arve Olav

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Skulerud, Skulerudveien 646. Ca. 10km syd for Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Nærområde består av bolig bebyggelse og jord/skogbruk.

Gode lys- og solforhold på eiendommen. Utsikt over Skulerudsjøen.

På Hemnes er det butikk, post i butikk, bensinstasjon, kafe og byggevarebutikk. Det er ca. 23 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service funksjoner.

På Hemnes er det barne- og ungdomsskole som har fra 1 til 10 trinn. Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner. Barnehager i Hemnes og omegn.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng. På Hemnes er det også lysløype og skiterreng.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 100m fra boligen. Det er ca. 40km til Lillestrøm og ca. 60km til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Det er eget vannverk på skulerud som forsyner ca. 25 boliger/eiendommer med vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensesanlegg, med overløp til grøft e.l.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1060m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Gårdsplass med betong-heller og singlet grunn.

Parkeringsmuligheter på gårdsplass, og/eller mulighet i garasje. Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	01.09.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.2025	Originale tegninger av bolig. Fra 1968. Og tilbygg fra 1978.	Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	04.09.2025	Datert 18.09.1970	Gjennomgått	1	Nei
3D planskisser	04.09.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	1	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG1616>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.

Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja

Salg ved fullmakt?  Nei  Ja

Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

20.04.70

Hvor lenge har du bodd i boligen?

55 år 2 mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringssekskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Arve Olav

Etternavn

Dahl

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

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

Nei  Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja

Beskrivelse

Flislagt gulv og vegg

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

1990 Flislagt gulv og vegg

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Eier

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Nei  Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse \_\_\_\_\_
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse Ny drenering 1999
6. 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 stål innsats
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja \_\_\_\_\_
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse Torr tak ca 1995
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse Eier
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse Nytt sikringskap ca 2005
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse Fosser elektro
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

*x. P. P.*

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tilfater vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse Under huset. Tilbygg
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien? Siste målte radonverdi \_\_\_\_\_  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse Deler av garasje ikke omsøkt.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

X   
 Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
  - ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.  
 Dersom selskapet 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.  
**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 03-8-25 Sted Avinnes

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



Initialer selger:

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kår bolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

*Q.D.*

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlattelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2

## Værneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3

## Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.com](mailto:dpo@soderbergpartners.com). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

9

## BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

18.sept. 1970

Arbeidssted	Nybo gnr. 137 bnr. 57
Arbeidets art	Oppføring av enebolig
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Arve Dahl, Hemnes
Byggemelder	Arve Dahl, Hemnes
Ansvarshavende	Olaf Skullerud, Hemnes

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

\_\_\_\_\_ Løken \_\_\_\_\_ den 18. sept. 1970

\_\_\_\_\_  
Tor Heggelund



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 137

Bnr: 57

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Skulerudveien 646, 1970 HEMNES

Hj.haver/Fester:



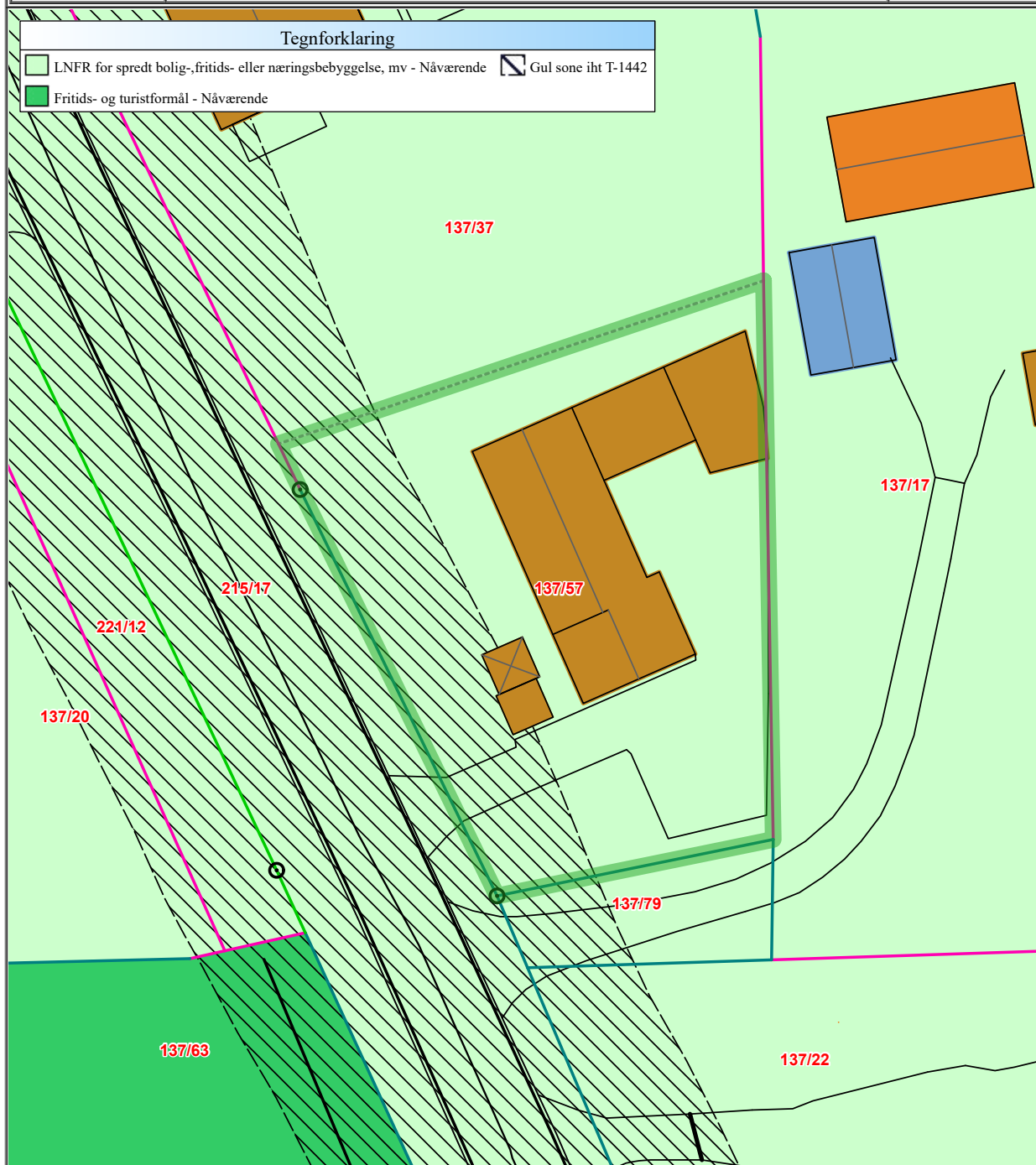
**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 2/9-2025 Sign:

Målestokk 1:400

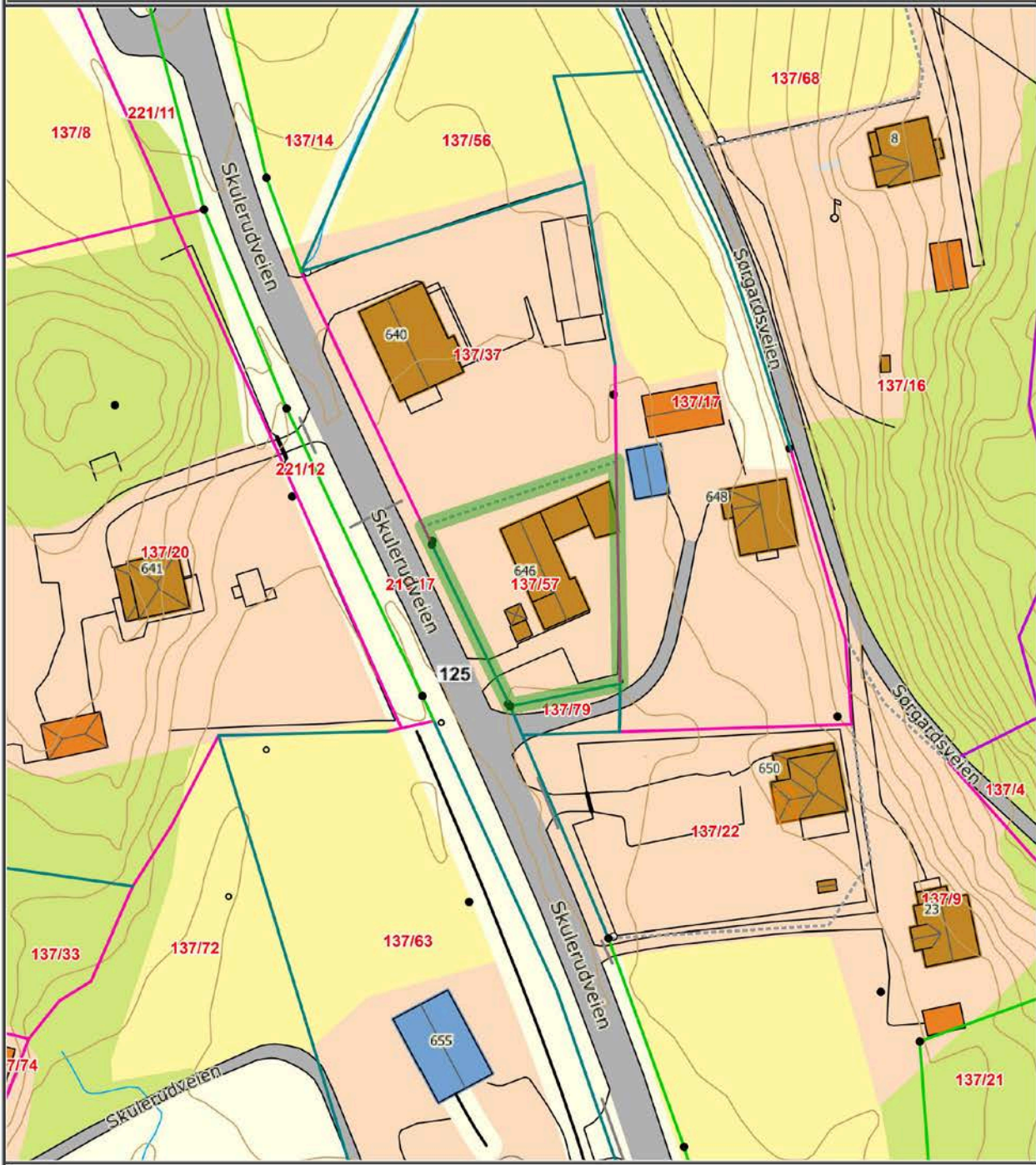
## Tegnforklaring

- LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Nåværende
- Gul sone iht T-1442
- Fritids- og turistformål - Nåværende



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

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 57	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Skulerudveien 646, 1970 HEMNES					
Hj.haver/Fester:		DAHL ARVE OLAV, Langstranda 7, 1970 HEMNES				
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 5/9-2025	Sign:			Målestokk 1:1000	



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

# Nabolagsprofil

Skulerudveien 646

## Offentlig transport

Skulerud garasje 2 min   
Linje 479, 485 0.2 km

Oslo Gardermoen 1 t 14 min

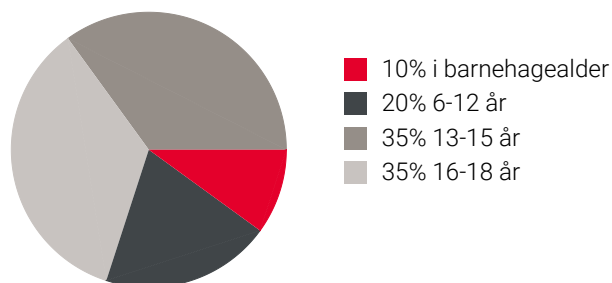
## Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 9 min   
347 elever, 18 klasser 9.7 km

Bjørkelangen videregående skole 24 min   
674 elever, 32 klasser 27.1 km

Kjelle videregående skole 26 min   
180 elever, 17 klasser 28.3 km

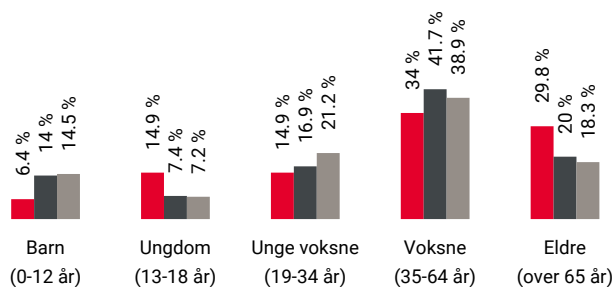
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lund	96	59
Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Plommehagen barnehage (1-5 år) 7 min   
34 barn 7.1 km

Bråtebakken barnehage (1-5 år) 9 min   
52 barn 9.4 km

Løken barnehage (0-5 år) 16 min   
97 barn 18.6 km

## Dagligvare

Coop Prix Hemnes 10 min   
Post i butikk, PostNord 10 km

Rema 1000 Løken 17 min   
Post i butikk 18.8 km

## Sport

SøndreHøland idrettsanlegg 9 min   
Fotball 9.4 km

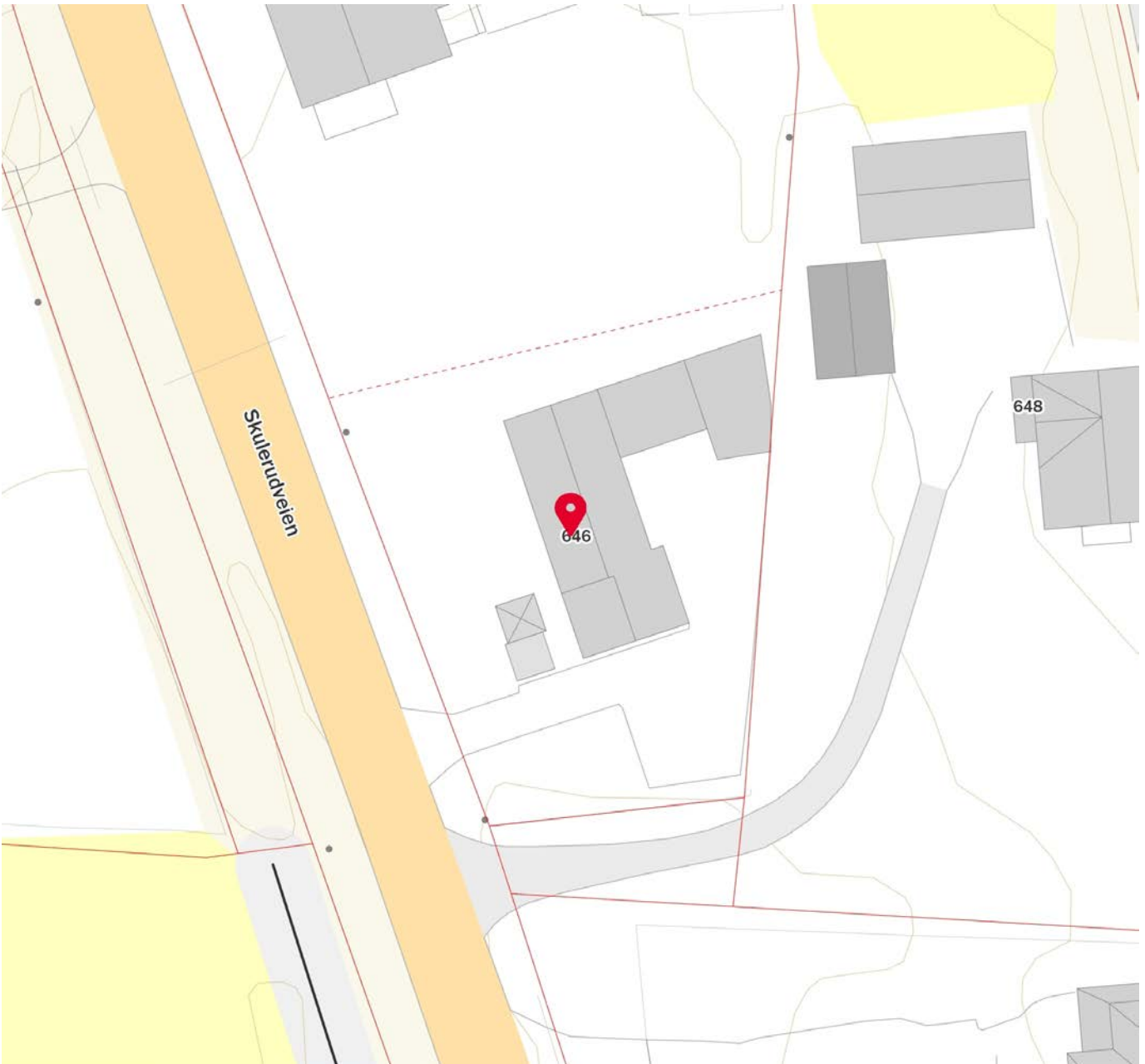
Søndre Høland idrettsanlegg 9 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 9.7 km

Family Sports Club Ørje 22 min

MOVA Bjørkelangen 25 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# 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](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# 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](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

### Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skulerudveien 646  
1970 HEMNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kenneth SverreTelefon: 930 29 613  
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre