

aktiv.



Hemnesveien 272B, 1970 HEMNES

**Lekker 3-roms selveier fra 2024 og
over 2 etasjer I God planløsning I
Stor, solrik uteplass I
Sentrumsnær beliggenhet!**



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 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 640,-
Total ink omk.: Kr 2 717 640,-
Felleskostn.: Kr 1,-
Selger: Høland Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 2148.3 kvm, fellestomt
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 14
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1107260015

Ditt nye hjem!

Hemnesveien 272B er en stilren og moderne 3-roms leilighet med god planløsning over to etasjer. Leiligheten er en del av en 3-mannsbolig som ble ombygd til leiligheter i 2023/24, og fremstår lys, funksjonell og innbydende.

Her bor du sentrumsnært med kort vei til dagligvare, skole for alle trinn og fritidsaktiviteter.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning med store vindusflater som gir gode lysforhold. Kjøkkenet har delikat innredning med integrerte hvitevarer, og fra stuen er det utgang til en hyggelig uteplass med leegg og gode solforhold. Hele 1. etasje har varme i gulv. Badet er moderne med regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har to soverom samt et innredet rom.

Parkering på felles gårdsplass og egen sportsbod.

De innvendige bildene i finn-annonse og salgsoppgave samt plantegning er hentet fra salget av Hemnesveien 272a. De utvendige bildene er tatt i forbindelse med salg av Hemnesveien 272b. Interiøret er likt i begge leiligheter. Enkelte bilder er digitalt stylet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon2

Plantegning 1. etasje5

Plantegning loftsetasje15

Om eiendommen21

Tilstandsrapport fra 2024 (for Hemnesveien 272A)37

Egenerklæring59

Situasjonskart63

Plantegninger fra godkjente byggetegninger.....66

Ferdigattest68

Energiattest69

Nabolagsprofil.....70

Budskjema81



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Hemnesveien 272B!
Foto: Svein Michaelsen og Espen Edin



Beliggenheten passer utmerket for både ny- og veietablerte, med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig. Nærmeste dagligvare nås på få minutter, og det er kort gangavstand til flotte turmuligheter i skog og mark.

Hemnesveien 272 A

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

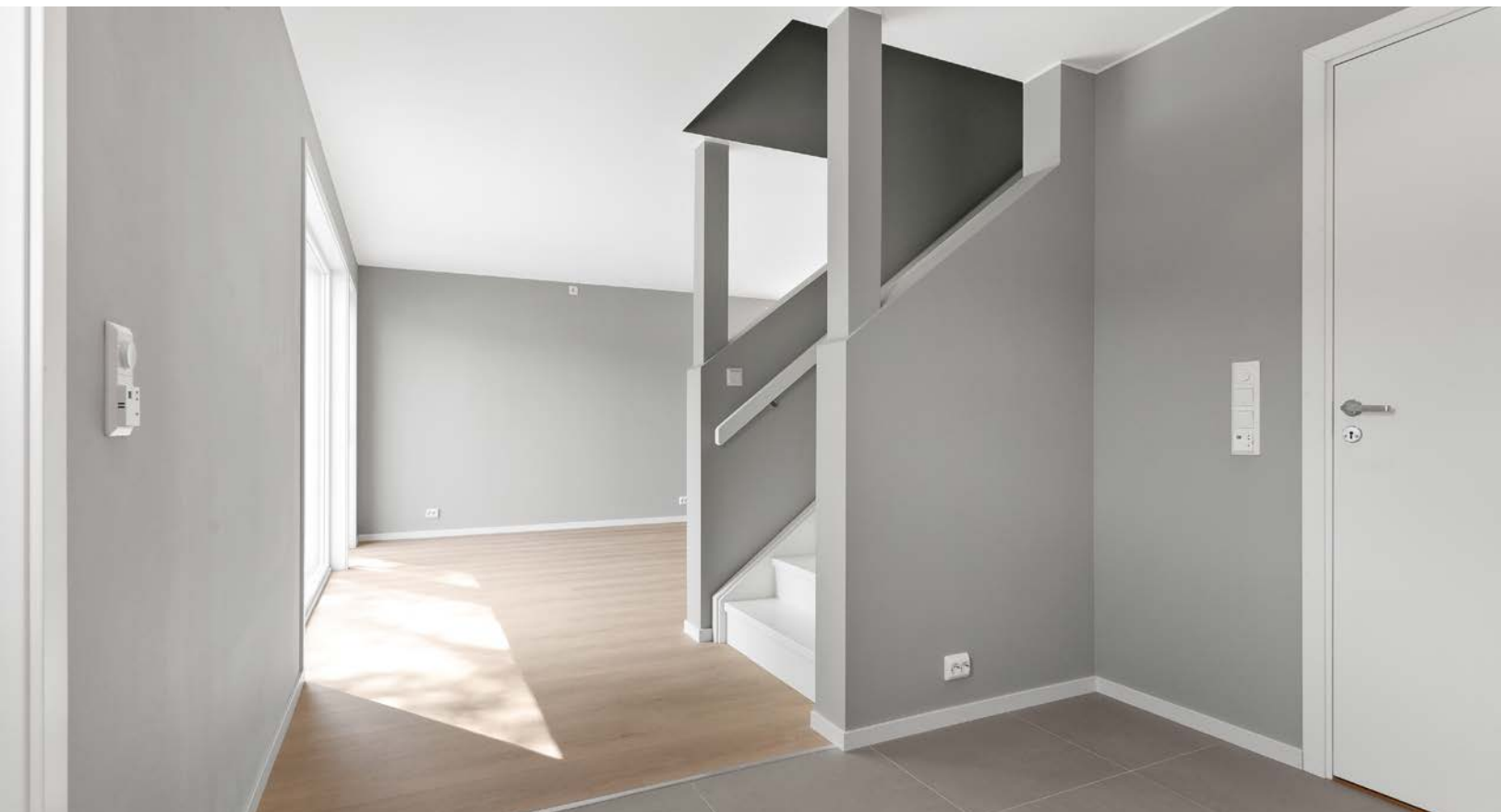
Velkommen inn!
Leiligheten har en praktisk og trappefri
adkomst.

Innenfor døren møtes du av en lys og
innbydende entré med store, grå gulvfliser
og harmoniske veggflater i samme stil.





Downlights og varmekabler gir både god belysning og lun komfort, og det er plass til garderobeskap eller andre smarte oppbevaringsløsninger.



Fra entréen åpner boligen seg opp i et luftig og moderne allrom hvor stue og kjøkken går sømløst sammen.



Kjøkkeninnredningen fra Epoq byr på god skap- og skuffeplass langs stueveggen, med glatte grå fronter og en mørk laminatbenkeplate som skaper en lekker kontrast.



Alle hvitevarer er integrert – stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kombinert kjøl/frys. For ekstra trygghet er kjøkkenet utstyrt med både komfyrvakt og lekkasjevarsler med automatisk vannstoppsystem.



Nedfelt stålrum, grå plater over benk og ventilator over kokesonen gir et gjennomført uttrykk.
Kjøkkenet har hele 25 års funksjonsgaranti.



Det stilrene kjøkkenet er både funksjonelt og moderne, og glir pent inn som en del av allrommet.



Store vindusflater fra gulv til tak slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en god romfølelse. Her er det også utgang til en solrik terrasse via glassdør – et naturlig samlingspunkt på varme dager.



Gulvet er belagt med slitesterk 1-stavs laminat fra Berry Alloc (Champs Elysees) som er av høy kvalitet og med livstidsgaranti. Veggene er malt i en dus og elegant gråtone som gir et rolig og tidløst uttrykk.



Digital styling av kjøkken og stue.



Digital styling av stue.

Badet fremstår som moderne og eksklusivt, og gir en god start på dagen.

Her finner du store grå fliser på gulv og vegger, varmekabler og downlights som skaper en behagelig atmosfære.





Baderomsinnredningen fra Alterna består av servant med sorte skuffer og et rundt speil med integrert belysning. Sorte detaljer gir et stilrent og gjennomført uttrykk.



Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et elegant dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassvegger.

Trappeløpet som binder etasjene sammen er holdt i samme fargetone som resten av leiligheten.



Hemnesveien 272 A

Loftsetasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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



I etasjen er det valgt samme tidløse stil som i resten av boligen, med 1-stavs laminatgulv og gråmalte vegger.



De nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å skape sitt eget personlige preg.



Soverommene har plass til seng og øvrig møblement



Bildet viser digital styling av ett av soverommene i etasjen.



Fra stuen er det utgang til en fin terrasse med betongdekke og levegg mot naboen.
Utestikk er montert, og terrassen innredes enkelt i ulike soner.



Inviter gjester over på sosiale sammenkomster, og gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.



Rundt bygget har tomten trær, plen, naturlig vegetasjon og en stor, gruslagt gårdsplass for parkering.



Praktisk lagringsplass finnes både i sportsbod og i teknisk rom under trappen
– perfekt for en ryddig og funksjonell hverdag.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 33 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré/gang, trapperom, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom, teknisk rom/bod.

2. etasje

BRA-i: 34 kvm Trapperom, 2 soverom, 1 innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Terrasse.

Sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Sportsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftsetasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Arealene er hentet fra avholdt tilstandsrapport fra 2024 for Hemnesveien 272A. Leilighetene er like, men det kan ikke legges til grunn at ved en eventuell senere arealoppmåling så vil resultatet bli likt. Arealene må således ansees som omtrentelige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2148.3 kvm, fellestomt

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for både ny- og veletablerte, med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig. Nærmeste dagligvare nås på få minutter, og det er kort gangavstand til flotte turmuligheter i skog og mark. Rundt bygget har tomten trær, plen, naturlig vegetasjon og en stor, gruslagt gårdsplass for parkering. Fra stuen er det utgang til en fin terrasse med betongdekke og levegg mot naboen. Utestikk er montert, og terrassen innredes enkelt i ulike soner. Inviter gjester over på sosiale sammenkomster, og gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

Oppgitt areal er fellestomt for hele sameiet. Oppgitt areal er usikkert og ved en eventuell oppmåling må det påregnes arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan ikke påberopes. Tomta ligger innenfor hensynssone for støy og hensynssone for bevaring kulturmiljø i kommuneplanen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Hemnes i Aurskog-Høland kommune, med kort avstand til skole, barnehage, bensinstasjon og daglige servicetilbud. Det er idrettsplass på Bråte med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren m.m. I tillegg er det lysløype og gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Søndre-Høland Idretts og Ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag. Det er kort vei til Hemnessjøen som byr på gode bade- og fiskemuligheter. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun i sentrum av Hemnes anbefales.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix Hemnes. Ønsker du et større tilbud er det kort vei til Løken eller Slitu og Mysen. Det er også kort vei til Bjørkelangen og Alti Bjørkelangen som er et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære. En liten kjøretur unna finnes Lillestrøm og Strømmen med et stort utvalg av forretninger og servicetilbud.

Med bil fra Hemnes tar det ca. 25 min til Bjørkelangen, 40 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S og 60 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av offentlige bygg, idrettsplass og boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort avstand til Bråte barne- og ungdomsskole. Det finnes videregående skoler på Bjørkelangen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Bråtebakken Barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bråte som ligger i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det ble avholdt tilstandsrapport i 2024 for Hemnesveien 272A. Deler av tilstandsrapporten gjengis her da det legges til grunn at leilighetene er bygget på lik måte. Det er ikke avholdt tilstandsrapport for Hemnesveien 272B.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i 3-manns bolig som opprinnelig ble oppført i 1950. Bygningen ble ombygd til 3 leiligheter i 2023-2024. I tillegg er det frittstående bygning med 3 sportsboder på eiendommen. Seksjonseierne disponerer 1 sportsbod hver.

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen er fundamentert med grunnmur/dekke av betong. Takkonstruksjon/taktekking: Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har dels stående laftet plank og dels bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning. Etasjeskiller: Gulv i 1. etasje er av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Følgende er anmerket med TG2 og TG3 for Hemnesveien 272A. Det er ikke undersøkt tilsvarende for Hemnesveien 272B:

Våtrom: Gulvet har fall mot varmtvannstank. Sluk er plassert under varmtvannstanken iht. eier. Det er ikke tilgang til sluket. Det må være tilgang til sluk for vedlikehold og rengjøring. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. TEK17 skal boliger i småhus ha pipe for enkel ettermontering av ildsted. Boligen mangler pipe og det foreligger dermed avvik. Det er ikke balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som normalt er krav for å tilfredsstille krav i TEK17.

Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen opplyser i følgende i 2024: Vi har ikke registrert noe skorsteinsløp eller ildsted på denne boligen. Megler har ikke innhentet

opplysninger fra el-verket. 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.

Lovlighet

Leilighet i 3-mannsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loftsetasje er avdelt med 3 soverom i dag. Iht. tegningen består loftsetasje av 2 soverom og det foreligger dermed avvik iht. godkjent bruk. Levegger i trekonstruksjon er ikke beskrevet på tegningen og disse er dermed ikke godkjent oppført. Da bygningen er bevaringsverdig og byggingen av leveggene ikke er godkjent, kan det i ytterste konsekvens bli utstedt offentlig pålegg om å fjerne disse.

Sportsbod

Det foreligger ikke tegninger av bygningen, men bygningen er markert på tomten på plantegningen til 1. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2019. Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Bygget er totalrenovert, ferdig 2024. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Totalrenovert 2024

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Tilstandsrapport 2024, utført av Petter Larsen.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Kort fortalt

- Lekker 3-roms selveier over to plan.
- God, moderne standard fra 2023/24.
- Egen trappefri adkomst til leiligheten.
- Mulighet for parkering på fellesarealet.
- Fin uteplass med levegg mot naboen.
- Det er god plass og fine solforhold.
- Gulvvarme i stue, i entré og på bad.
- Stilrent kjøkken med fin skaplass.

- Alle hvitevarer integrert på kjøkkenet.
- Åpen og delikat stue med stort vindu.
- Nydelig bad med store, grå fliser.
- Regnfallsdusj og vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin på badet.
- To pene soverom med plass til skap.
- Innredet rom i loftetasjen.
- Lagring i sportsbod og teknisk rom.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, trapperom, stue/kjøkken og teknisk rom.

Loftsetasje: Trapperom, 2 soverom og innredet rom.

Annet: Kaldloft og disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

De innvendige bildene og plantegningene er fra naboleiligheten og vil avvike fra leiligheten som er for salg. Enkelte bilder er digitalt stylet.

Entré

Leiligheten har en praktisk og trappefri adkomst som gir en komfortabel hverdag fra første steg. Ved inngangspartiet er det belysning og god plass til både benk eller et hyggelig kafésett. Innenfor døren møtes du av en lys og innbydende entré med store, grå gulvfliser og harmoniske veggflater i samme stil. Downlights og varmekabler gir både god belysning og lun komfort, og det er plass til garderobeskap eller andre smarte oppbevaringsløsninger.

Stue

Fra entréen åpner boligen seg opp i et luftig og moderne allrom hvor stue og kjøkken går sømløst sammen. Store vindusflater fra gulv til tak slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en god romfølelse. Her er det også utgang til en solrik terrasse via glassdør – et naturlig samlingspunkt på varme dager. Gulvet er belagt med slitesterk 1-stavs laminat fra Berry Alloc (Champs Elysees) som er av høy kvalitet og med livstidsgaranti. Veggene er malt i en dus og elegant gråtone som gir et rolig og tidløst uttrykk. Rommet er naturlig soneinndelt, og det er god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkken

Det stilrene kjøkkenet er både funksjonelt og moderne, og glir pent inn som en del av allrommet. Innredningen fra Epoq byr på god skap- og skuffeplass langs stueveggen, med glatte grå fronter og en mørk laminatbenkeplate som skaper en lekker kontrast. Nedfelt stålkum, grå plater over benk og ventilator over kokesonen gir et gjennomført uttrykk. Alle hvitevarer er integrert – stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kombinert kjøl/frys. For ekstra trygghet er kjøkkenet utstyrt med både komfyrvakt og lekkasjevarsler med automatisk vannstoppsystem. Kjøkkenet har hele 25 års funksjonsgaranti.

Bad / WC / vaskerom

Badet fremstår som moderne og eksklusivt, og gir en god start på dagen. Her finner du store grå fliser på gulv og vegger, varmekabler og downlights som skaper en behagelig atmosfære. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et elegant dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassvegger.

Baderomsinnredningen fra Alterna består av servant med sorte skuffer og et rundt speil med integrert belysning. Sorte detaljer gir et stilrent og gjennomført uttrykk.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, og en 200 liters varmtvannsbereder er plassert i eget teknisk rom.

Soverom og garderobe

I loftsetasjen finner du to romslige soverom samt et innredet rom som i dag benyttes som soverom. Det er ikke søkt bruksendring for det innredede rommet. Også her er det valgt samme tidløse stil som i resten av boligen, med 1-stavs laminatgulv og gråmalte vegger. De nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å skape sitt eget personlige preg. Soverommene har plass til seng og øvrig møblement. Praktisk lagringsplass finnes både i sportsbod og i teknisk rom under trappen – perfekt for en ryddig og funksjonell hverdag.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er mulighet for parkering på en stor og gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektrisk gulvvarme i entreen, på badet og i stuen.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

67 640 (Omkostninger totalt)

79 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 717 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 729 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 732 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 168 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Denne eiendommen er fritatt for eiendomsskatt i 2025 og 2026 da den har ferdigattest fra 2024. Eiendommen har 2 års fritak ihht eskl §7c. Eiendomsskatt vil påløpe fra og med 2027. Eiendomsskatten vil utgjøre 3 promille av eiendommens skattegrunnlag (pr 2026), hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at

det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 763 302 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 053 207 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Oppgitt formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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.

Boenheten

Eierbrøk

90/266

Felleskostnader

I følge selger er ikke sameiet opprettet ennå. Det foreligger derfor ingen opplysninger om sameiet (regnskap, vedtekter, husordensregler, møtereferater osv.) eller drift av sameiet (økonomiske forpliktelser osv.). Det må tas høyde for at felleskostnader vil påløpe som følge av avtaler inngått av sameiet i fellesskap. Det er ikke gitt opplysninger om sameiet har felles bygningsforsikring eller kollektiv avtale for nett og tv.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 14, seksjonsnummer 2 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:

3226/120/14/2:

24.11.1921 - Dokumentnr: 900235 - Bestemmelse om gjerde. Overført fra: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:14. Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1923 - Dokumentnr: 900202 - Bestemmelse om vannledn. Overført fra: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:14. Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2016 - Dokumentnr: 496936 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: S. Høland Idretts- Og Ungdomslag (shiul). Org.nr: 983 958 397. Overført fra: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:14. Gjelder denne registerenheten med flere

Fra det tinglyste dokumentet: Søndre Høland Idretts- og Ungdomslag (SHIUL) har rett til å benytte veien forbi Doktorboligen og ned til Søndrehallen med motorisert kjøretøy når klubben vurderer det slik at det er behov for dette. Slik ferdsel skal skje til minst mulig sjenanse for eiere/leietakere. Veien vil ellers være stengt med bom.

09.07.2020 - Dokumentnr: 2724627 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Coop Øst Sa. Org.nr: 948 432 617. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Coop Øst Sa. Org.nr: 948 432 617. Ikke tillatt med drift av virksomhet som er konkurrerende til rettighetshaver. Overført fra: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:14. Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2023 - Dokumentnr: 1403816 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 2. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 90/266

01.01.2024 - Dokumentnr: 128686 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:120 Bnr:14 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av brannbilgarasje til tre boenheter datert 19.02.204.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning. Tilknyttet via fylkesvei.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Del av tomte er regulert. Tomte er ellers uregulert og avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen. Tomte ligger innenfor hensynssone for støy og hensynssone for bevaring kulturmiljø i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at deler av området er SEFRAK-registrert. Kulturminne/ landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng.

Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Følgende er hentet fra Kulturminneplanen: Braathe Mellom, villa og uthus i barokkstil. Vernekategori 2: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte

forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjør- og tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 2.045,-. Utleggene omfatter urådighet og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

06.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i 3-mannsbolig
 Hemnesveien 272 A, 1970 HEMNES
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 120, bnr. 14, snr. 1

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 10816-24077

Referansenummer: ZQ8965

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3-manns bolig som opprinnelig ble oppført i 1950. Bygningen ble ombygd til 3 leiligheter i 2023-2024.

Leiligheten fremstår som ny og er ikke bebodd.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

I tillegg er det frittstående bygning med 3 sportsboder på eiendommen.

Seksjonseierne disponerer 1 sportsbod hver.

Leilighet i 3-mannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Veggene har dels stående laftet plank og dels bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er 2 takvinduer i loftsetasjen.
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022.

Terrasse med betongdekke på mark. Levegg i trekonstruksjon mot nord (mot nabo).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og laminat.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke.
Etsjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapp: Rett tretrapp mellom etasjene.

Innerdører: Hvite slette dører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entre/gang, bad/wc/vaskerom og kjøkken/stue i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc.
Servantskap. Dusjnise med dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt over platetopp.
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør antas av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom som har sluk i gulv.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken og det er avtrekk fra vifte på bad.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen er fundamentert med grunnmur/dekke av betong.
Tomten er skrånende ned mot vest og ned mot nord.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 3-mannsbolig

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

Loftsetasje er avdelt med 3 soverom i dag. Iht. tegningen består loftsetasje av 2 soverom og det foreligger dermed avvik iht. godkjent bruk.

Levegger i trekonstruksjon er ikke beskrevet på tegningen og disse er dermed ikke godkjent oppført. Da bygningen er bevaringsverdig og byggingen av leveggene ikke er godkjent, kan det i ytterste konsekvens bli utstedt offentlig pålegg om å fjerne disse.

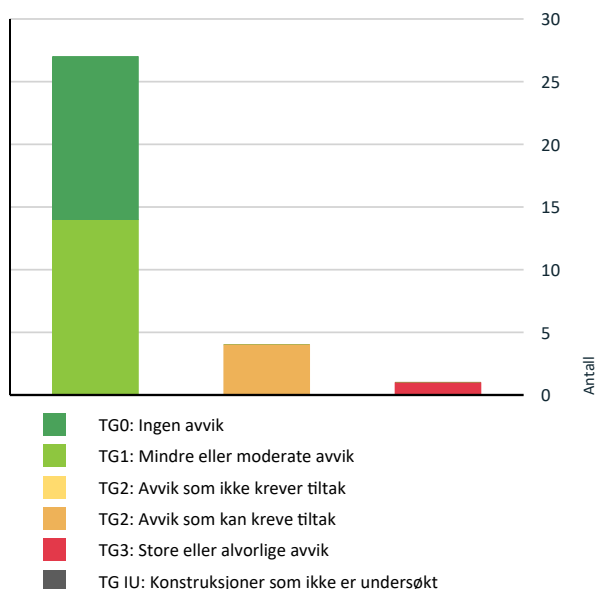
Sportsbod

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

Det foreligger ikke tegninger av bygningen, men bygningen er markert på tomten på plantegningen til 1. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 3-mannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Teknisk rom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

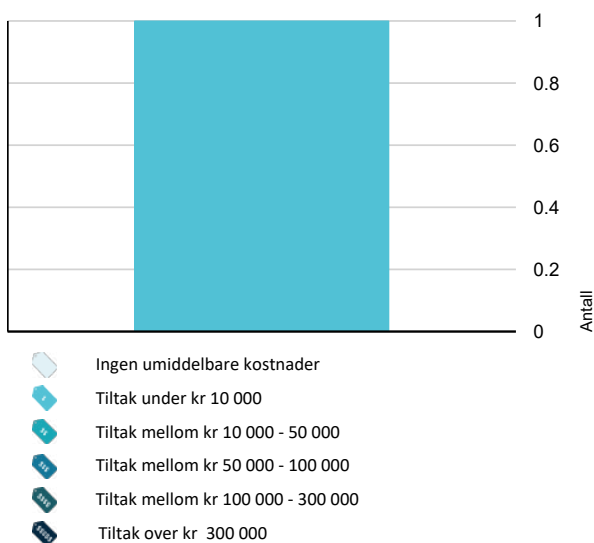
! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 3-MANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Bolig.

Tilbygg / modernisering

2024 Ombygging Ombygd til leiligheter. Iht. ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca. 2012 iht. eier. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taket bør vaskes.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Antas fra 2012. Snøfangere.

Veggkonstruksjon

Veggene har dels stående laftet plank og dels bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Loftet var ikke tilrettelagt for inspeksjon på befaringsdagen. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av utvendig inspeksjon og inspeksjon fra underliggende etasje. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2022. Det er 2 takvinduer i loftsetasjen.

Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022.

Terrasse

Terrasse med betongdekke på mark. Levegg i trekonstruksjon mot nord (mot nabo).

INNENDIG

Overflater

Gulv: Fliser og laminat.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Etasjeskille - gulv i loftsetasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Gulv mot grunn - gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Radon

Tilstandsrapport

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ikke pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iht. TEK17 skal boliger i småhus ha pipe for enkel ettermontering av ildsted.

Boligen mangler pipe og det foreligger dermed avvik.

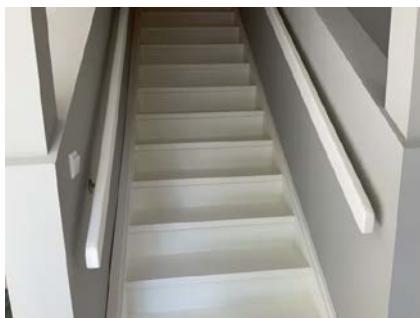
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe må monteres for å lukke avviket.

! TG 1 Innvendige trapper

Rett tretrapp mellom etasjene.



! TG 1 Innvendige dører

Hvite slette dører.

! TG 3 Teknisk rom

Teknisk rom med fliser på gulv og oppkant med sokkelfliser mot vegger. Gulvet har fall mot varmtvannstank.

Sluk er plassert under varmtvannstanken iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

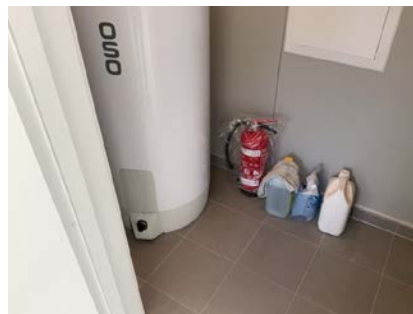
Det er ikke tilgang til sluket. Det må være tilgang til sluk for vedlikehold og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må lages tilgang til sluk. Varmtvannstanken må flyttes eller heves over gulvet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

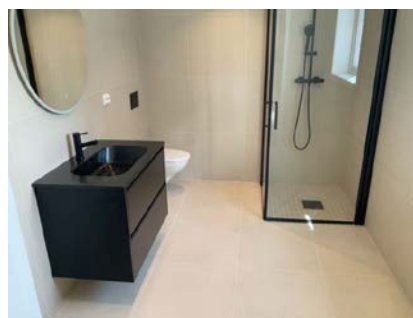
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra 2023-2024.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.

Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 40mm.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av ferdigattest.
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Servantskap. Dusjnise med dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert toalett antas å være innbygningssystemer med Sealingbag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen. Toalettssystemet ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning. Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjefølger i tørre rom.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er ny og ikke brukt. Det er dokumentasjon i form av ferdigattest.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt over platetopp.
Lekkasjearsler med automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør). Fra 2023-2024. Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør antas av plast. Fra 2023-2024.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken og det er avtrekk fra vifte på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Det er ikke balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som normalt er krav for å tilfredsstille krav i TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen må utbedres og det må etableres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning for å lukke avviket.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på teknisk rom som antas å ha sluk i gulv og er fra 2023-2024.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra 2023-2024.

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.

2024

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med grunnmur/dekke av betong.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest og ned mot nord.

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) Fra 2023-2024 iht. eier.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod

**Anvendelse**

Lagringsplass.

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret med god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Sportsbod i felles frittstående bodbygg.

Sportsboden er oppført i uisolert trekonstruksjon med vegger kledd med stående trebordkledning.

Valmet takkonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.

Betonggulv/-dekke.

Gangdør i hvitmalt formpresset utførelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg



Hovedbyggets BRA/BRA-i 79 m²/79 m² <i>Leilighet i 3-mannsbolig: Entré, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Kjøkken, 2 Trapperom, Stue, 3 Soverom</i> <i>Andre bygg: Sportsbod</i> <i>Bruksareal andre bygg: 5 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 2 900 000 <i>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</i> <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 900 000 <i>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</i> <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 2 900 000 Konklusjon markedsverdi 2 900 000

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

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS	
1 Hemnesveien 217 ,1970 HEMNES 81 m ² 2023 2 sov		4 450 000	0	0	0	54 938	
2 Hemnesveien 217 ,1970 HEMNES 80 m ² 2023 2 sov		4 250 000	0	0	0	53 125	
3 Vøyenveien 6 ,1960 LØKEN 50 m ² 2020 2 sov	18-04-2024	2 550 000	2 500 000	0	2 500 000	50 000	
4 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 66 m ² 2011 2 sov	04-06-2023	3 250 000	3 250 000	0	3 250 000	49 242	
5 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 88 m ² 2011 2 sov	10-07-2023	3 600 000	3 200 000	3 736	3 203 736	36 406	
6 Hemnesveien 355 ,1970 HEMNES 31 m ² 1960 1 sov	26-06-2022	1 100 000	1 000 000	0	1 000 000	32 258	
7 Hemnesveien 355 ,1970 HEMNES 62 m ² 1900 2 sov	14-01-2022	1 850 000	1 825 000	0	1 825 000	29 435	
8 Hemnesveien 355 ,1970 HEMNES 68 m ² 2005 2 sov	03-09-2023	1 850 000	1 800 000	23 899	1 823 899	26 822	

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	10 000
Felleskostnader. Stipulert beløp for forsikring, snømåking og avsetning til fremtidig vedlikehold.	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i 3-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i 3-mannsbolig	Kr.	2 650 000

Sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi - Sportsbod	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 710 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

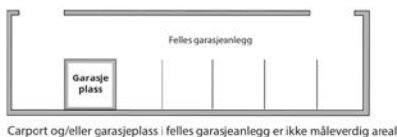
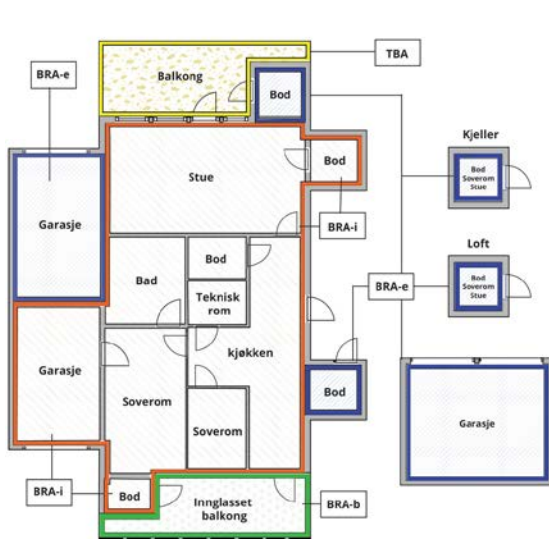
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 3-mannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	45			45	33		45
Loftsetasje	34			34		11	45
SUM	79				33	11	90
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bad/wc/vaskerom , Teknisk rom/bod, Kjøkken , Trapperom , Stue		
Loftsetasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Loftsetasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasje er avdelt med 3 soverom i dag. Iht. tegningen består loftsetasje av 2 soverom og det foreligger dermed avvik iht. godkjent bruk.

Levegger i trekonstruksjon er ikke beskrevet på tegningen og disse er dermed ikke godkjent oppført. Da bygningen er bevaringsverdig og byggingen av leeggene ikke er godkjent, kan det i ytterste konsekvens bli utstedt offentlig pålegg om å fjerne disse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sportsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		5		5			5
SUM		5					5
SUM BRA	5						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen, men bygningen er markert på tomten på plantegningen til 1. etasje.

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)
Leilighet i 3-mannsbolig	75	4
Sportsbod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Høland Eiendom AS ved Espen Hammer	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	120	14		1	2148 m ²	Tomteareal iht. situasjonskart.	Eiet

Adresse

Hemnesveien 272 A

Hjemmelshaver

Høland Eiendom AS

Kommentar

Opgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 3 seksjoner.

Det er ikke gitt opplysninger om sameiets fellesutgifter og organisering.
Det forutsettes at sameiet ikke har fellesgjeld.

Eierandel

88 / 266

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert sentralt på Hemnes.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.

Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.

Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt, 2.148m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Forøvrig består tomten av trær, plen og naturlig vegetasjon.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	06.06.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	24.05.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	06.06.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Plantegninger	11.09.2019		Gjennomgått	2	Nei
Fasadetegninger	11.09.2019		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	19.02.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ8965>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Espen Hammer

Boligen

Hemnesveien 272B

1970 Hemnes

3226-120/14/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget er totalrenovert, ferdig 2024

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Totalrenovert 2024

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Tilstandsrapport 2024, utført av Petter Larsen.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

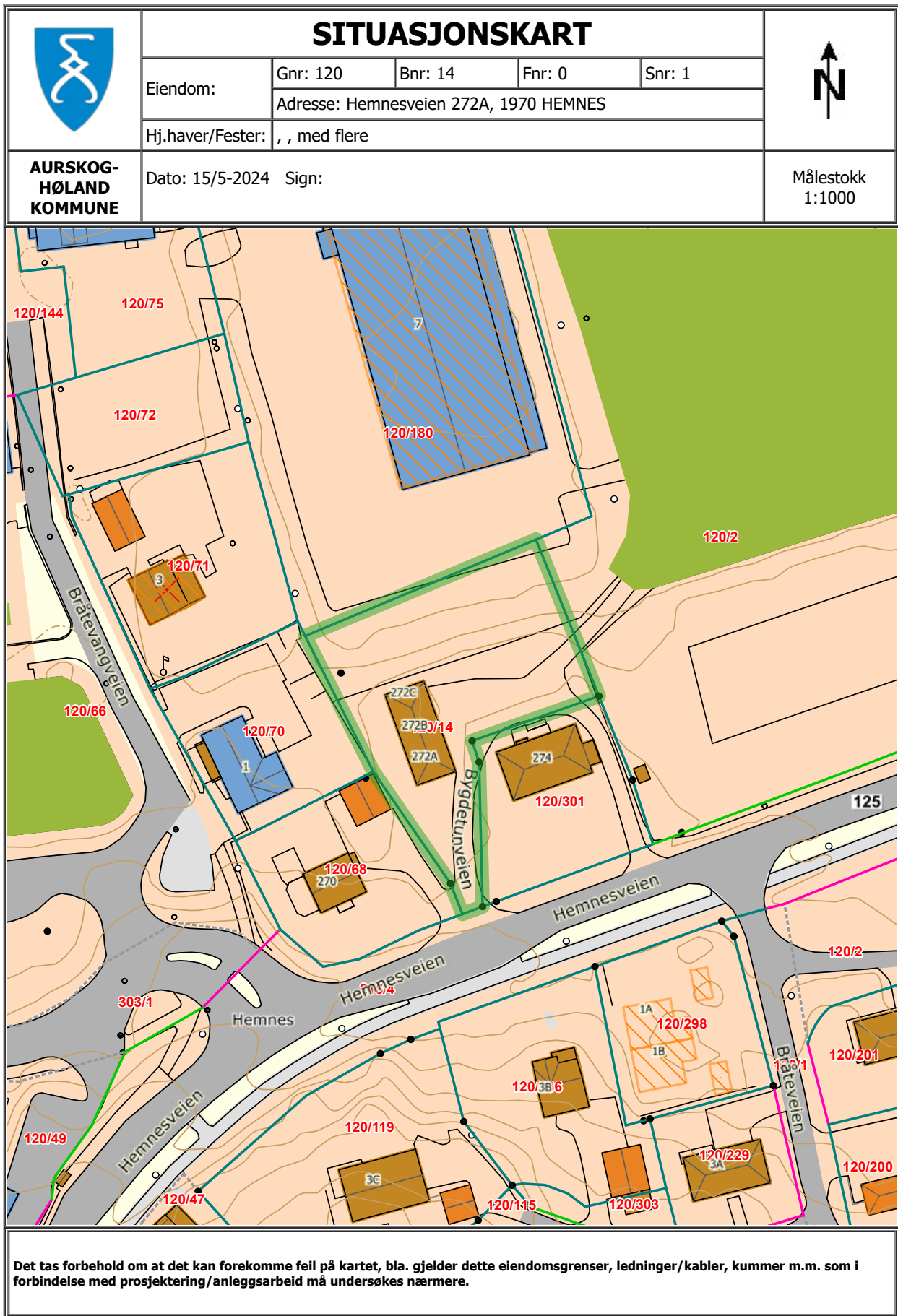
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

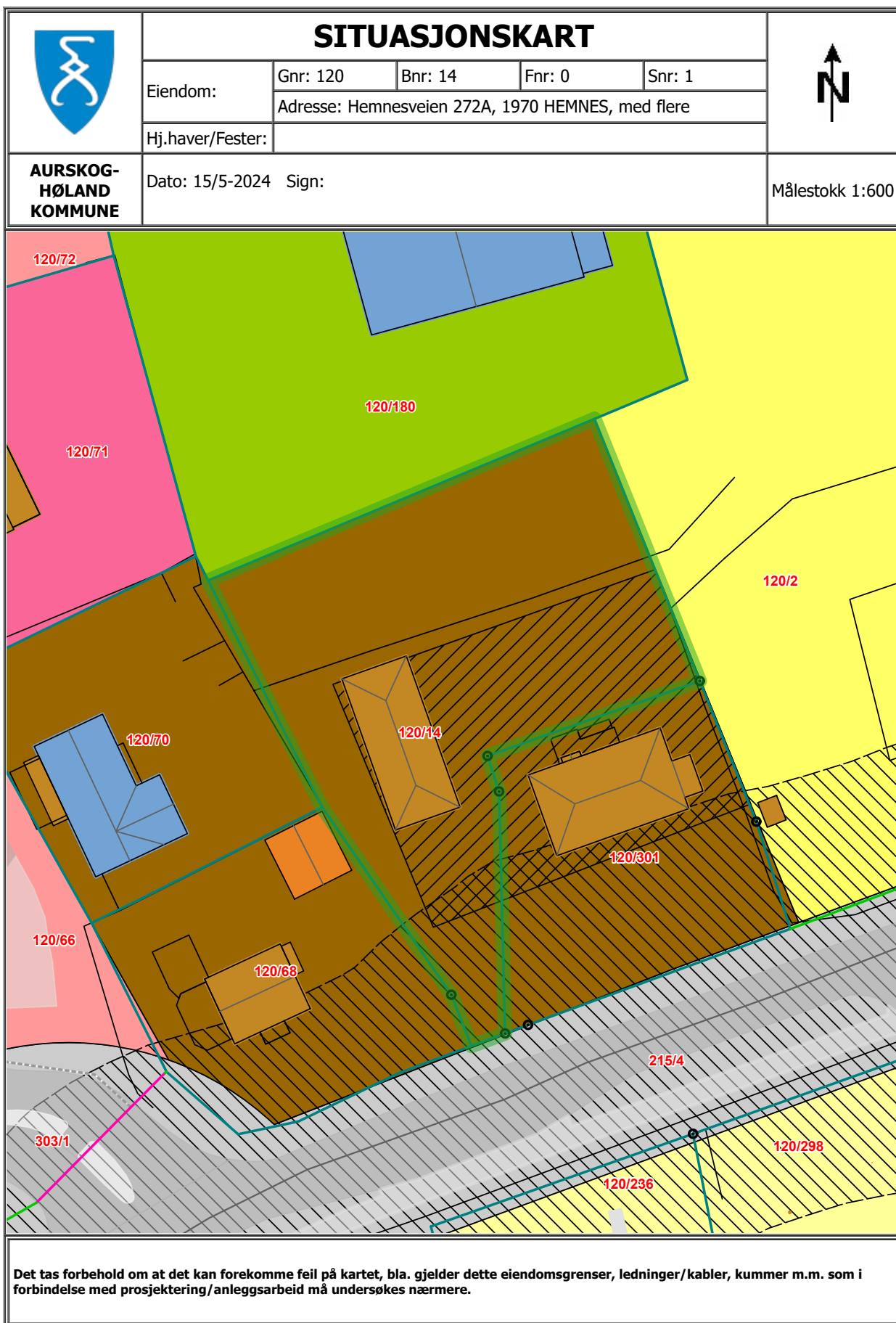
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til





Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig	HENSYNSSONER
 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse	 Flomfare
 Fritidsbebyggelse	 Fritidsbebyggelse	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Sentrumsformål	 Sentrumsformål	 SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Bevaring kulturmiljø
 Fritids- og turistformål	 Fritids- og turistformål	 GJENNOMFØRINGSONER
 Råstoffutvinning	 Råstoffutvinning	 Omforming
 Næringsvirksbebyggelse	 Næringsvirksbebyggelse	 SIKRINGSONER
 Andre typer bebyggelse og anlegg	 Andre typer bebyggelse og anlegg	 Nedslagsfelt drikkevann
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål		 STØYSONER
 Bebyggelse og anlegg		 Gul sone iht T-1442
 Forretninger		 Rød sone iht T-1442
 Idrettsanlegg	 Vassdrag	 BÅNDEGGINGSONER
 GRØNNSTRUKTUR Nåværende	 Vassdrag	 Nåværende
 Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park	 Grønnstruktur, Friområde, Park	 Båndlegging etter lov om naturvern
 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende	 GRØNNSTRUKTUR Framtidig	
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
 LNFR for spredt boligbebyggelse	 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende	 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig	
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Nåværende	 Småbåthavn	
 Veg	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Framtidig	
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	 Veg	
 Veg	 Gang/Sykkelveg	
 Gang/Sykkelveg	 Turveg/turdra	
 Turveg/turdrag		

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.

MERKNAUER

HEMNINGER

MALESTOKK
1 : 100

5001901-A-02-2002

REV.
F



REV. DATE
10/02/19

SOEKNAUSTEGNING

ANSV. OR

HEMNES UTVIKLING AS
HEMNES GNR/BNR 120/14

nordic

OFFICE OF
ARCHITECTURE

ARK. NORDIC Office of Architecture

REB. +47 2203 0900

REV. DATE
11/09/19

PROJEKTOR
5001901

TEKNET AV
HMN

FASE
SØKNADSTEGNING

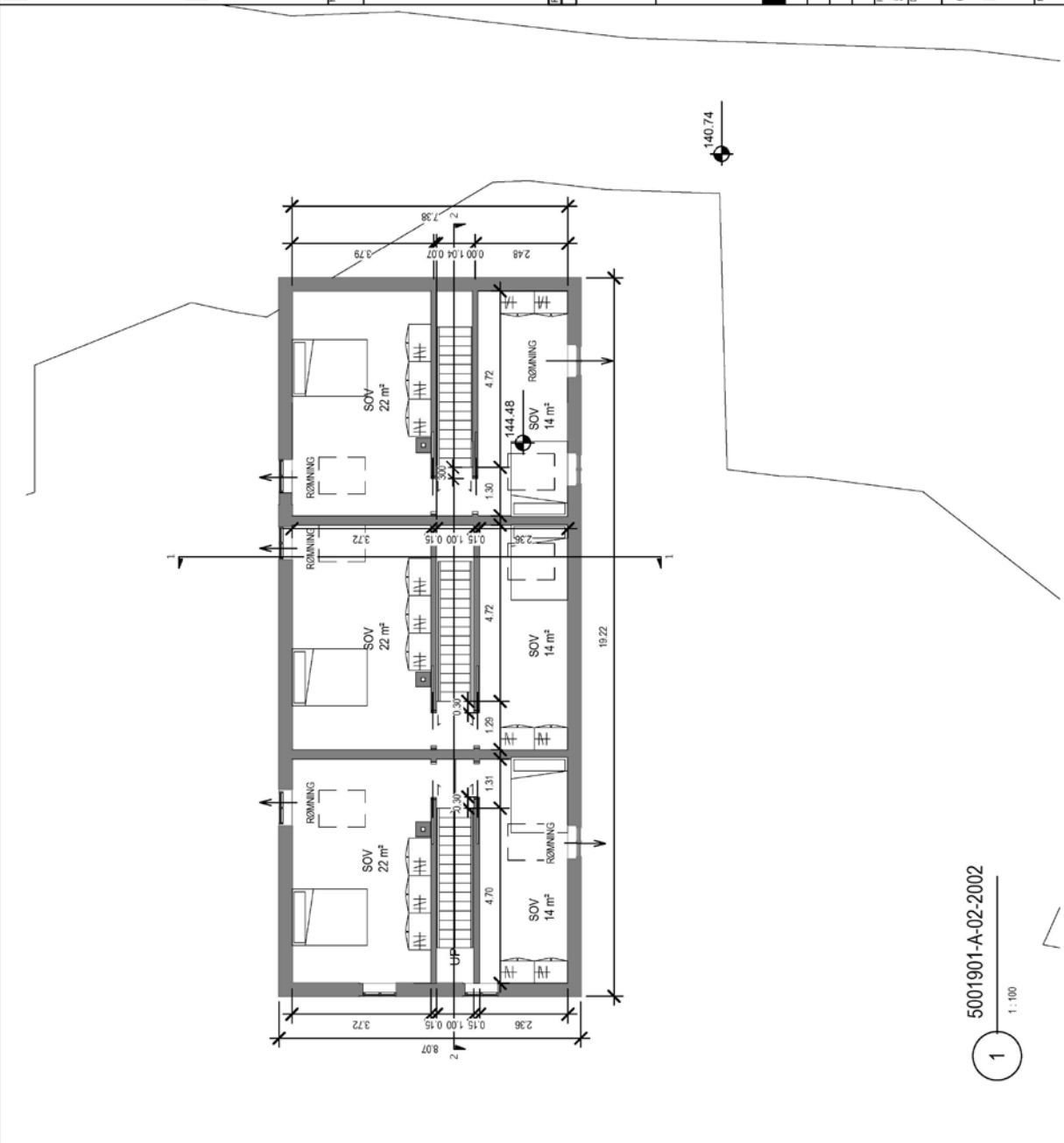
ANSV.
HMN

OMBYGGING GARASJE TIL 3 NYE LEILIGHETER
PLAN 02

MALESTOKK
1 : 100

5001901-A-02-2002

REV.
F



5001901-A-02-2002

1 : 100

1

MERKNADER

HEMNINGER

MALESTOKK
1 : 100
NUMMER
5001901-A-01-2001
REV.
F



REV. F
10092018
SØKNADSTEGNING
RETTELSEN GJELDER
ANSV. OR
HMM

HEMNES UTVIKLING AS
HEMNES GNR/BNR 120/14

nordic

OFFICE OF
ARCHITECTURE

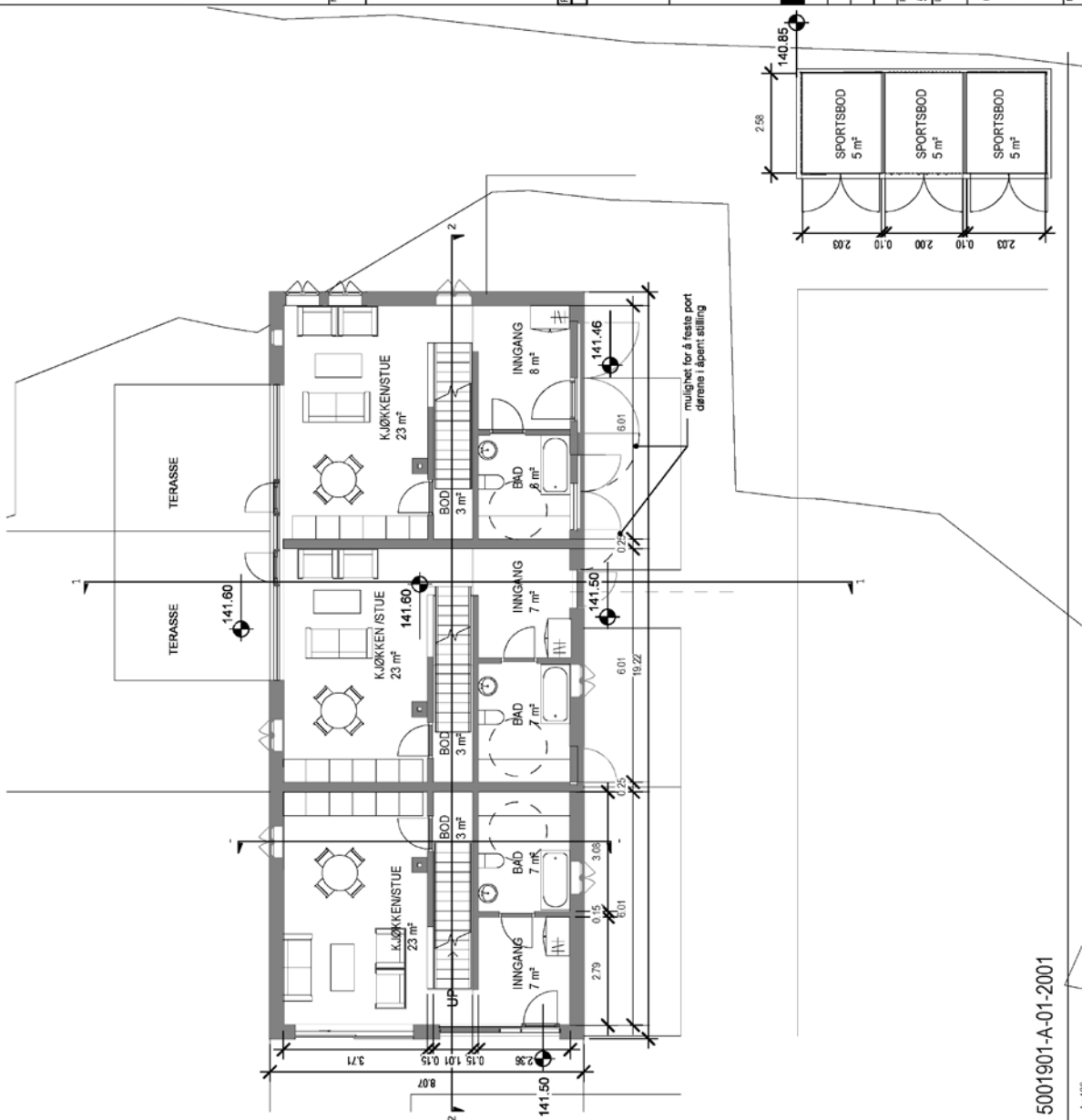
ARK. NORDIC Office of Architecture

REB. -47 200 000

PROJEKTNR.
5001901
TEKNET AV
HMM
SØKNADSTEGNING
11/09/19
HMM
AKK
HMM

OMBYGGING GARASJE TIL 3 NYE LEILIGHETER
Plan 01

MALESTOKK
1 : 100
NUMMER
5001901-A-01-2001
REV.
F



5001901-A-01-2001
1 : 100

1



Forvaltning

NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
23/02407-14

Saksbehandler:
Tonje Riber

Dato: 19.02.2024

120/14 Ferdigattest for bruksendring av brannbilgarasje til tre boenheter

Tillatelse til tiltak er gitt 7.11.2019.
Endringstillatelser er gitt 9.2.2024.
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 16.2.2024.

Gjelder: Bruksendring av brannbilgarasje til tre boenheter
Gnr/bnr: 120/14
Byggested: Hemnesveien 276 A, B og C, 1970 HEMNES
Plangrunnlag: Arealdelen av kommuneplan for Aurskog-Høland, vedtatt av kommunestyret
25.3.2019

Søker: Nordic Office of architecture AS
Tiltakshaver: Høland Eiendom AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 16.2.2024. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

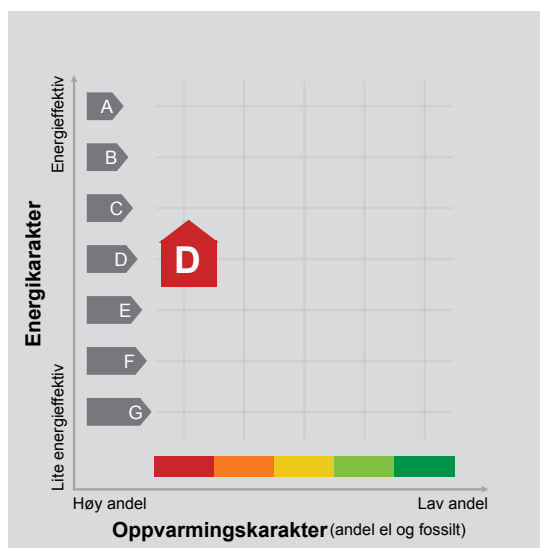
Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Høland Eiendom AS, c/o Espen Hammer Åssiden 120, 1860 TRØGSTAD

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

ENERGIATTEST

Adresse	Hemnesveien 272A
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150178738
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-17766
Dato	30.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Hemnesveien 272B - Nabolaget Hemnes - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bråte Linje 485	1 min 0.1 km
Slitu stasjon Linje R22	27 min 27.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	22 min 23.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	24 min 25 km

Ladepunkt for el-bil

Bråte Skole, Hemnes	2 min
---------------------	-------

«Her bor snille mennesker som bryr seg om hverandre og hjelper hverandre. Her er fin natur. Gode forfattere og andre kulturpersonligheter trives her.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

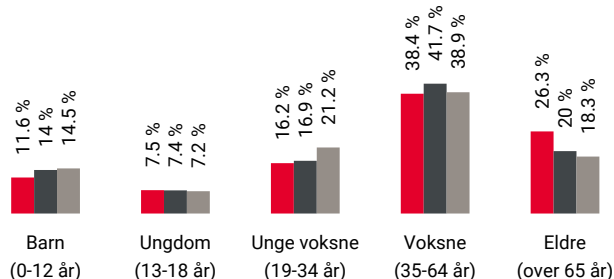
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hemnes	937	447
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 3.9 km

Dagligvare

Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
---	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 91/100



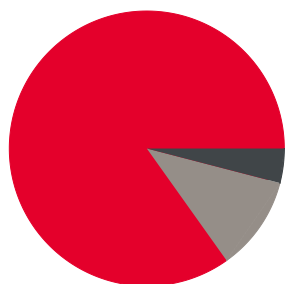
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	SøndreHøland idrettsanlegg	0 min
	Fotball	0.1 km
	Søndre Høland idrettsanlegg	2 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km
	Sporty Fitness	17 min
	MOVA Bjørkelangen	23 min

Boligmasse



84% enebolig
4% blokk
11% annet

«Her er det vakker natur, god plass og rolige og trygge omgivelser. Vi er i Akershus eneste "villmark", med mangfoldig dyre- og fugleliv. Menneskene er snille og hjelpsomme»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Løken senter

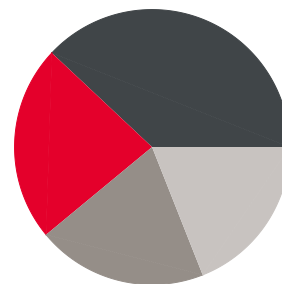
10 min



Løken apotek

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
38% 6-12 år
20% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



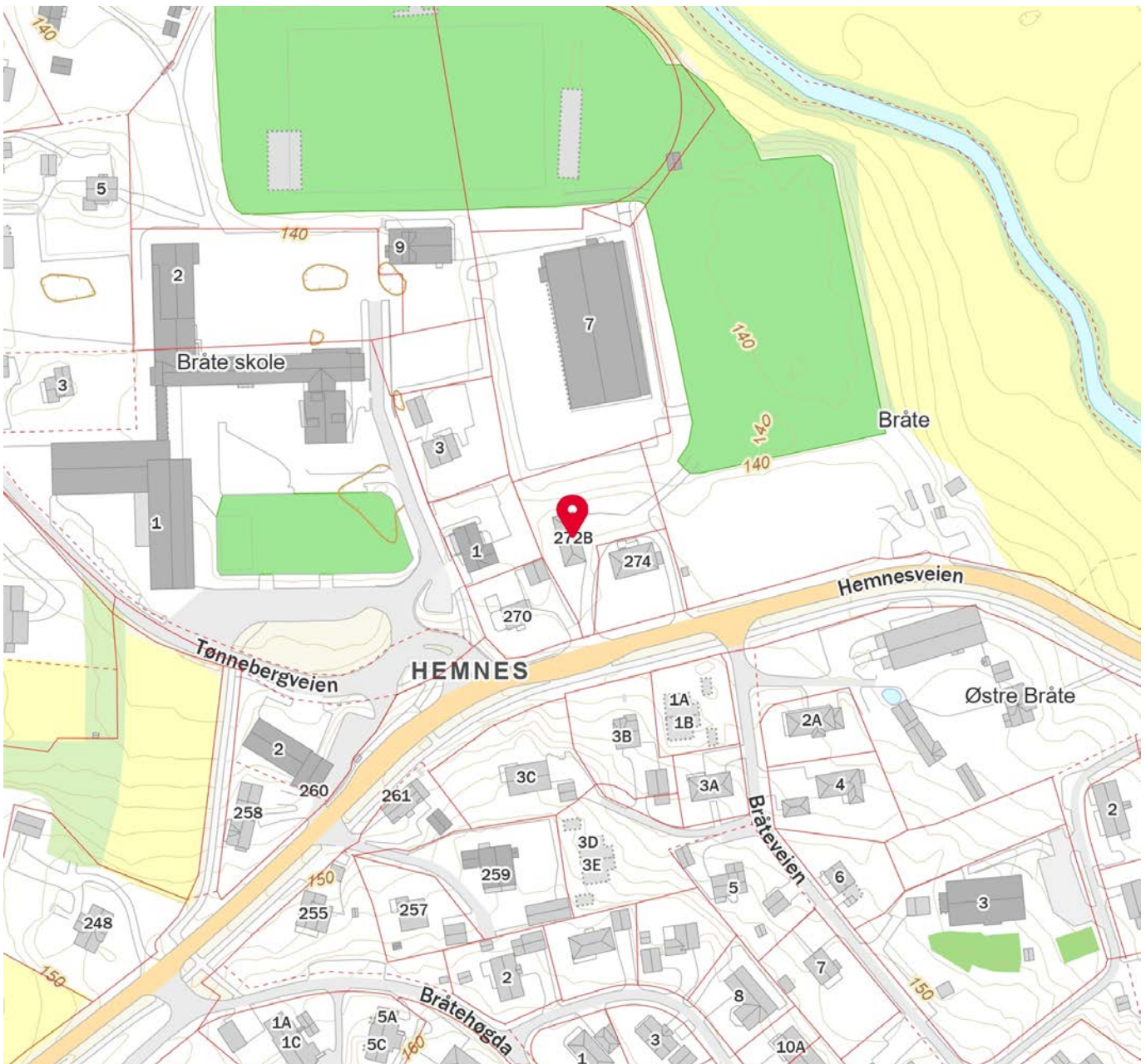
0%

43%

Hemnes
 Aurskog-Høland kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Hemnesveien 272B
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre