



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Hemnesveien 154, 1970 HEMNES

Familievennlig bolig i landlige omgivelser - Dobbelgarasje - Lettstelt tomt på ca. 5,5 mål!

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

Hemnesveien 154

1. etasje



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

takspartner.no
Allt av takstøring, Uthøi og Mandus

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 109 140,-
Total ink omk.: Kr 3 709 140,-
Selger: Mette Marie Engh
Jon-Marcus Skullerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total: 124/170 m²
Tomtstr.: 5486.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 119, bnr. 15

Oppdragsnr.: 1107240008

Familievennlig bolig i landlige omgivelser med dobbelgarasje & stor hage!

Velkommen til Hemnesveien 154 - en velholdt og familievennlig enebolig i naturskjønne omgivelser. Beliggenheten er landlig og barnevennlig, kun 600 meter fra sentrum av Hemnes og rundt 1 km fra barne- og ungdomsskole. Tomten på ca. 5,5 mål er solrik og lettstelt, og byr på rikelig med boltreplass for både to- og firbeinte. Solen nytes på en sydvendt terrasse på ca. 49 kvm, og bilene parkeres i en dobbelgarasje på ca. 46 kvm.

Eneboligen er dels oppgradert i senere år, og fremstår med stilrene farge- og materialvalg. Stuen ligger i åpen løsning med spisestuen, og rommet har både peisovn og varmepumpe. Videre er det et klassisk, velutstyrt kjøkken, et pent bad/wc, et vaskerom, en fin entré og tre gode soverom. Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i innebod og på loft.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	67
Energiattest	71
Nabolagsprofil	71
Forbrukerinformasjon	95
Budskjema	96



Stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, samt dobbel garasje med et eget isolert hunderom.



Stor terrasse utenfor inngangsparti og stuen på ca. 45 kvm.



Terrassen har gode solforhold og godt med plass til utemøblement.



Romslig tomt på hele 5486 kvm.

Velkommen inn..

Plantegning

1. etasje

Hemnesveien 154

1. etasje



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

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Kjøkken med god skap- og benkeplass. Meget pen kjøkkeninnredning med overskap med glassfronter over vindu. Godt med benkeplass til felles matlaging for familien.



Lun og koselig stue med trepanel på vegger og laminat på gulv.

Det er vedovn i stuen som varmer godt.





Badet ligger i 1. etasje og har vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

2. etasje

Hemnesveien 154

2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
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.



Det er 3 soverom i 2. etasje, alle av god størrelse.



Plantegning kjeller.



Gang/entre med tilhørende garderobeskap.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 170 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 14 m² Vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Gang, stue, spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Trappegang, bod og 3 soverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5486.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig, barnevennlig og naturskjønt til, ca. 600 meter utenfor Hemnes sentrum. Tomten på rundt 5,5 mål rammes inn med skog og tett hekk, og byr på rikelig med trygg boltreplass for familiens minste. Eiendommen egner seg utmerket godt for familier med firbeinte venner også, da det er isolert hunderom i garasjen.

Gode solforhold nytes da best på en sydvendt terrasse på ca. 49 kvm ved stuen. Her er det plass til

grill og det man måtte ønske av utemøblement, og det er montert stemningsfull utebelysning på husveggen. Terrassen har dekke i tre, hvitmalt rekkverk og trapp ned til gårdsplassen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hemnes i Aurskog-Høland kommune. På Hemnes finner du bla. skole, barnehage, bensinstasjon og daglige servicetilbud.

Det er idrettsplass på Bråte med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren. 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.

Ikke langt unna ligger idylliske Hemnessjøen med gode bade- og fiskemuligheter, og man kan legge turen til Langstranda. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun anbefales. Bygdetunet ligger i sentrum av Hemnes og byr blant annet på tradisjonell mat, konserter og populære litteratur- og vaffelkvelder.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix Hemnes, som kun ligger 700 meter unna eiendommen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Hemnes butikksenter et fint og variert utvalg. Det er også kort vei til Amfi Bjørkelangen torg, et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære.

Med bil fra Hemnes tar det ca. 24 min til Bjørkelangen, 41 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S og 60 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt til fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort vei til Bråte barne- og ungdomsskole. Det finnes videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Bråtebakke barnehage. Leiligheten har umiddelbar nærhet til flott idrettsanlegg og nyere sportshall med ulike treningstilbud. Det er også gangavstand til marka og lysløype

Skolekrets

Bråte skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er "Hemnesdalen".

Bygningssakkyndig

Petter Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av betong/ sparestein på opprinnelig del og lettklinkerblokker i tilbygget del. Yttervegger i trebindingsverk kledd med stående trebordkledning og liggende trebordkledning på gavler. Saltak i tre tekket med betongtakstein og pappshingel. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Frittliggende garasje oppført i 1994 og fundamentert med betongdekke å mark. Yttervegger i trebindingsverk kledd med stående trepanel. Saltak i tre tekket med taksteinsformede metallplater. 2 leddporter i tre med motoriserte portåpnere og gangdør i tre. I garasjebygget er det et hunderom som er isolert. Innvendige vegger i garasjen er platekledd.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Noe saltutslag på mur på vaskerom.
- Liten svanke på gulv i stua samtidig litt knirk i gulv i gangen. Noe skjevheter på gulv i gangen i 2. Etasje.
- Mus som kom inn på kjøkkenet på vinteren.
- Hemnes el koblet opp ny baderomsvifte, flyttet taklampe i stua og fikset på stikkontakter i stua. Fosser elektro koblet opp nye utelamper og la opp ny utekontakt.
- Ny panel på vegg mot øst, nytt kjøkkenvindu og satt inn terrassedør. Ny terrasse, nytt tak på tilbygg med takrenner, blikk og vindskier. Utvidet innkjøring og satt kantstein. Lagt nye gulv i gangen og kjøkken med lister. Lagt nytt tak på badet med lister.
- Bygd ny terrasse fra bunnen av. Lagd isolert hundehus i garasjen. Ny panel på østvegg med nytt vindu og terrasse dør. Nytt tak på tilbygg med takrenner, blikk og vindskier.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, trapperom, bad/wc, kjøkken, spisestue og stue.
2. etasje: Trapperom/gang, bod og 3 soverom.

Kjeller: Vaskerom.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, veggmontert utebelysning og repos i forbindelse med terrassen. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med gråmalt panel på veggene og matchende laminat på gulvet. Her er det plass til knaggreker og skoskap, og mer oppbevaringsplass finnes i et hvitt garderobeskap.

Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent og pent design med langstrakte benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter, takhøye skap og lysegrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.

Over benken er det fliser som matcher innredningen, og under overskapene er det god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn, stekeovn og koketopp, samt ventilator og flere benkestikk.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med spisestuen, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Det er god plass til en stor sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon i egen del, og i nærheten av kjøkkenet er det rom for å samle familie og gjester rundt et langbord.

Stuen har en kombinasjon av grå- og hvitmalt panel på veggene og det er lagt tidsmessig laminat på gulvet. Rommet en god peisovn i spisestuedelen. Sistnevnte sone har også utgang til en solrik terrasse på ca. 49 kvm med videre adkomst til gårds plass og hage.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc og et vaskerom. Badet ligger i hendig tilknytning til entreen i første etasje, og har lyse våtromsplater på veggene og grått vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende dobbelservant og et bredt speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett med buede skyvedører.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleren, og har hvitmalt murvegger, panel i himlingen og plastfliser på betonggulv med sluk. Av innredning er det en skyllekum i stål, hvite underskap og en mørk laminatbenkeplate. Under benken er det også opplegg og plass for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er tre pene soverom i eneboligen, og alle ligger samlet i andre etasje. Hvert rom har store sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter, og det er montert skjerming i form av rullegardiner. Soverommene er malt i tidsmessige fargetoner som står godt til laminatgulvene, og på ett av rommene er det medfølgende garderobeskap. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en garderobe i entreen, i en bod i andre etasje, på loft og i garasjen.

Kort fortalt

- Velholdt og familievennlig enebolig.
- Landlig og barnevennlig beliggenhet.
- Kun 600 meter fra Hemnes sentrum.
- Lettstelt og solrik tomt på ca. 5,5 mål.
- Perfekt for familier med firbeinte venner.

- Dobbelgarasje med isolert hunderom.
- Sydvendt terrasse på ca. 49 kvm.
- Tiltalende entré med garderobeskap.
- Romslig stue/spisestue med ildsted.
- Stilrent og velutstyrt spisekjøkken.
- Pent bad/wc og eget vaskerom.
- 3 gode soverom, ett med garderobe.
- Lagringsplass i innebod og på loft.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
- Sikringssskap med automatsikringer.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverkshøyde er ca. 90cm. Dagens krav er 100cm. Det mangler rekkverk på trapp. Det må monteres rekkverk på trapp for å lukke avviket.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i boligen. Det er gulvknirk i gang (mellom opprinnelig og tilbygd del). For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Varmepumpen har dårlig funksjonalitet, fjernkontroll mangler og varmpumpen er ikke i bruk. Varmepumpen bør skiftes ut.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking: Taktekingen på hoveddelen er ikke fagmessig utført. Taksteinlekter er montert direkte på undertaket uten undertakspapp/undertaksbelegg. Ved eventuell skade/sprekker eller lignende på takstein vil det være fare for taklekkasje. Tiltak: Det bør gjøres utbedring av undertaket.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner har punktvis lekkasjer. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er sprekk i takrenne på nordsiden og det mangler nedløp. Tiltak: Lokal utbedring må gjennomføres.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Avviket med "ingen eller liten lufting" var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Undertaket på opprinnelig del er misfarget antas etter tidligere lekkasjer. Det er ingen kjente lekkasjer fra taket pr. i dag. Det mangler vindspærre på gavlvegger. Loft er en konstruksjon som jevnlig bør ettersees og kontrolleres.
- Utvendig > Vinduer: Det mangler tetting/omramming av enkelte kjellervinduer. Vinduene fra 1980 tallet har slitasje og begrenset gjenværende brukstid. Vrider/åpningsmekanisme på vindu soverom er defekt. Tiltak: Det bør gjøres utbedring med tetting/omramming der dette mangler.
- Innvendig > Overflater: Det er stedvis gliper mellom gulv og terskler/listverk. Bør utbedres. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm. Enkelte dører må justeres.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater mangler bunnlist/klemlist. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det mangler fall til sluk lokalt rundt sluket. Gulvet er hovedsaklig flatt. Gulvbelegget har oppkant mot vegger og mot dørterskel, men gulvbelegget mangler innfesting og er ikke klemt tett bak platene. Baderommet har god

- funksjonalitet med dusjkabinett og det må opprettholdes bruk av dette. Dersom baderommet skal rehabiliteres må fallforholdet utbedres.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er glipe/utett fuge på vannrørgjennomføringer i gulv. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Det er riss i porselenet på servanten. Servanten bør skiftes ut.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har bruksslitasje med bla. slitasjemerker og svelleskader. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak. Innredningen opprettholder god funksjonalitet.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsanlegget har kun lufting med durgventil på bad. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

- Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder dreneringen på tilbygd del. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er sprekker stedvis i grunnmur. Iht. eier har ikke sprekken forandret seg vesentlig i senere tid. Grunnmuren bør observeres jevnlig og det bør gjøres lokal utbedring.

- Tomteforhold > Terrenghforhold: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrenjusteringer.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige ledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det foreligger kun tegninger av tilbygget og disse tegningene stemmer med bruk av 1. etasje. Tegningen beskriver ikke vaskerommet som er i kjelleren i dag og her foreligger det dermed avvik.

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

For mer utfyllende informasjon om eiendommen se vedlagte tilstandsrapport utført av Petter Larsen datert 30.01.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

Hundegårdselementer ute og varmekilde i hundehus medfølger ikke i handelen. Robotgressklipper med ladestasjon medfølger ikke, men opplegget for klipperen vil fortsatt stå igjen.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble tilbygget i 1985.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for bredbånd og internett på eiendommen.

Parkering

Det er parkering i en dobbelgarasje og på en stor, gruslagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 46 kvm, og har to motoriserte leddporter, gangdør og et isolert hunderom.

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Polisenummer

6257576

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe, panelovner og gulvvarme på badet. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i spisestuen.

(Luft til luft varmepumpe har dårlig funksjonalitet og

er ikke i bruk nå av dagens eier).

Øvrig teknisk:

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet fra 2005 har automatsikringer. Boligens varmtvannsbereder fra 2005 rommer ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 617

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp, renovasjon og feie/tilsynsgebyr. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Kommunale avgifter vil variere.

Eiendomsskatt

Kr 2 216

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune, pt. på 3 promille.

Formuesverdi primær

Kr 732 329

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 929 317

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, vei, vedlikehold, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 119, bruksnummer 15 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:

3226/119/15:

13.10.1943 - Dokumentnr: 1650 - Bestemmelse om vannledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1937 - Dokumentnr: 1615 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:119 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1774085 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:119 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 128335 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:119 Bnr:15

Heftelsene omhandler bestemmelse om rett til å ha vannledningen liggende over eiendommen og tilkomst til denne og registrering av grunnen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bolighuset.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at

det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Det foreligger ferdigattest for garasjen, datert 07.12.1994, samt byggetegninger.

Det foreligger også byggetegninger for tilbygg til eneboligen, datert 05.08.1985.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger i tilknytning til offentlig vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og grenser inntil område for LNF.

Det må påregnes noe støy på eiendommen fra Hemnesveien, da noe av tomten ligger innenfor område for veistøy i følge kommunen.

Adgang til utleie

Hele eiendommen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

90 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 600 000,00))

109 140,- (Omkostninger totalt)

3 709 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 109 140

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøp 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.175,-. Utleggene omfatter kommunal info og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

06.02.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

Hemnesveien 154, 1970 HEMNES

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 119, bnr. 15



Markedsverdi

3 500 000

Areal (BRA): Enebolig 124 m², Garasje 46 m²



Befaringsdato: 26.01.2024

Rapportdato: 30.01.2024

Oppdragsnr.: 10816-24009

Referansenummer: PX5028

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@takstpartner.no
922 11 434



Oppdragsnr.: 10816-24009

Befaringsdato: 26.01.2024

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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 funksjonsvikt 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

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1940 og ble tilbygd i 1985.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1994.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre. Undertak av trebord.

Taktekkingen på hoveddelen er av betongtakstein.

Taktekkingen på tilbygd del er av pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående trebordkledning og liggende trebordkledning på gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt.

Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg, plastfliser og betong.
Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater/plater, baderomsplater og murpuss/betong.
Himling: Himlingsplater, himlingspanel/mdf og trepanel.

Etasjeskillere/gulv er av trebjelkelag.

Trapper: Rett tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.
180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innerdører: Malte 3-speils tredører og slette malte dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i spisestue.
Elektrisk gulvvarme på bad.
Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskeikum av metall.
Benkeskap med benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og høyskap.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt vaskeikum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn og kjølfrysenskap. Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannrør er dels av kobber og dels av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er kun ventiler i kjeller.

Det er avtrekk fra vifte på bad og fra ventilator på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur.

Grunnmur av betong/sparesteinsmur på opprinnelig del.

Grunnmur av murte lettklinkerblokker på tilbygd del.

Tomten er hovedsaklig flat rundt grunnmur og har begrenset med fall fra boligen/grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

ETASJE	Enebolig			SUM
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
Kjeller	14	0	0	14
1. etasje	66	0	0	66
2. etasje	44	0	0	44
Sum	124	0	0	
Sum BRA	124			

ETASJE	Garasje			SUM
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
1. etasje	0	46	0	46
Sum	0	46	0	
Sum BRA	46			

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger av tilbygget og disse tegningene stemmer med bruk av 1. etasje.

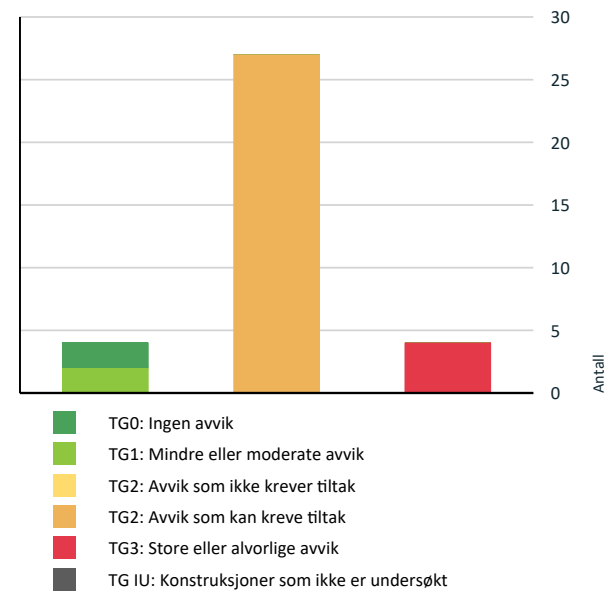
Tegningen beskriver ikke vaskerommet som er i kjelleren i dag og her foreligger det dermed avvik.

Garasje

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

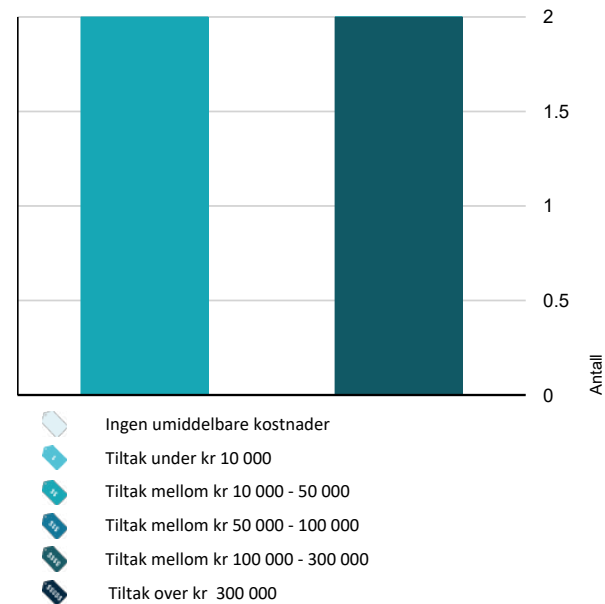
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1985 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen på hoveddelen er av betongtakstein og er fra ca. 2005 iht. tidligere eier.

Taktekkingen på tilbygd del er av pappshingel og er fra 2022 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen på hoveddelen er ikke fagmessig utført. Taksteinlekter er montert direkte på undertaket uten undertakspapp/undertaksbelegg. Ved eventuell skade/sprekker eller lignende på takstein vil det være fare for taklekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres utbedring av undertaket.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er sprekk i takrenne på nordsiden og det mangler nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning og liggende trebordkledning på gavler.

Sydvegg på opprinnelig del er av nåværende eier blitt etterisolert, montert ny vindsperre og ny trekledning i senere tid.

Yttervegger ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Avviket med "ingen eller liten lufting" var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjoner av tre fra respektive byggeår. Undertak av trebord. Begge loftene ble inspisert fra lofts luker.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket på opprinnelig del er misfarget antas etter tidligere lekkasjer. Det er ingen kjente lekkasjer fra taket pr. i dag. Det mangler vindsperre på gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loft er en konstruksjon som jevnlig bør ettersees og kontrolleres.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1982, 1984, 1985 og 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler tetting/omramming av enkelte kjellervinduer.

Vinduene fra 1980 tallet har slitasje og begrenset gjenværende brukstid. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder. Vrider/åpningsmekanisme på vindu soverom er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres utbedring med tetting/omramming der dette mangler.



Dører

Entredør er malt formpresset utførelse med glassfelt (døren har noe slitasje/slitasjemerker). Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyde er ca. 90cm. Dagens krav er 100cm. Det mangler rekkverk på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk på trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, gulvbelegg, plastfliser og betong.
Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater/plater, baderomsplater og murpuss/betong.
Himling: Himlingsplater, himlingspanel/mdf og trepanel.

Gulv og overflater er vesentlig fornyet/overflatebehandlet i senere år og fremstår med normalt god boligstandard med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

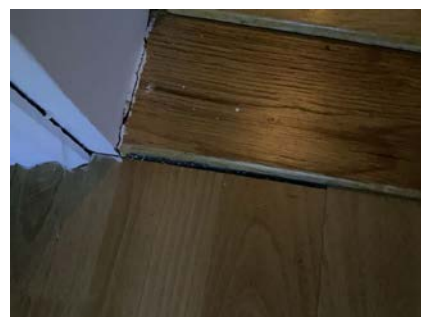
Det er stedvis gliper mellom gulv og terskler/listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



TG 3 Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje

Etasjeskillere/gulv er av trebjelkelag. Gulvkonstruksjoner er fra respektive byggeår.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i boligen.
Det er gulvknirk i gang (mellom opprinnelig og tilbygd del).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peisovn i spisestue.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller har gulv av betong og vegger av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretg.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

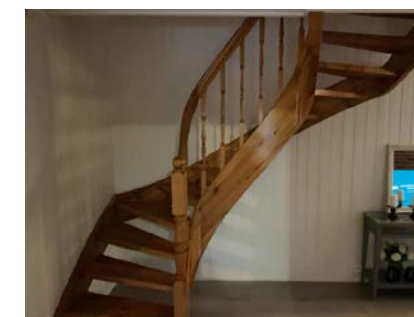
Rett tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.
180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Malte 3-speils tredører og slette malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Benkeskap med benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Plastfliser på betonggulv.
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Frittstående elektrisk vifteovn (ingen fast varmekilde).
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har enkel standard fra 1985 hovedsaklig.
Det er nyere plastfliser og innredning.
Rommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker med malt murpuss og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet har teknisk standard med rør og sluk fra 1985. Det er nyere gulvbelegg, baderomsplater og innredninger/utstyr.



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingspanel/mdf.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Baderomsplater mangler bunnlist/klemelist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet er hovedsaklig flatt og det er kun deler av gulvet som har marginalt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler fall til sluk lokalt rundt sluket.
Gulvet er hovedsaklig flatt.
Gulvbelegget har oppkant mot vegger og mot dørterskel, men gulvbelegget mangler innfesting og er ikke klemt tett bak platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett og det må opprettholdes bruk av dette.
Dersom baderommet skal rehabiliteres må fallforholdet utbedres.

1. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk (antas fra 1985) og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegget er av nyere dato, men årstallet er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er glipe/utett fuge på vannrørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og høyskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i porselenet på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servanten bør skiftes ut.

1. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i gulv baderom fra himling på vaskerom.
Det ble målt relativ luftfuktighet i gulvkonstruksjonen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn og kjølfrysenskap.
Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har bruksslitasje med bla. slitasjemerker og svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er dels av kobber og dels av plast (rør i rør). Vannrør antas å hovedsaklig være fra 1985. Plastrør er fra nyere tid, dog er årstallet ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Antas fra 1985.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsanlegget har kun lufting med durgoventil på bad.

Konsekvens/tiltak

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

Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er kun ventiler i kjeller.

Det er avtrekk fra vifte på bad og fra ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen har dårlig funksjonalitet, fjernkontroll mangler og varmepumpen er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2005. Varmtvannstanken er plassert i kjellerrom uten sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereider direktekobles (ikke med stikkontakt). Det er misfarget ved elektrisk tilkobling som antas å skyldes varmegang i den elektriske tilkoblingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Sikringskap med automatsikringer er fra ca. 2005 iht. eier. Ledningsnett og øvrige installasjoner antas å være av eldre dato. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



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 forenklete 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.

Røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur. Drenering på tilbygd del er fra 1985 og drenering på opprinnelig del er fra ca. 2005 iht. tidligere eier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder dreneringen på tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/sparesteinsmur på opprinnelig del.
Grunnmur av murte lettklinkerblokker på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er sprekker stedvis i grunnmur. Iht. eier har ikke sprekken forandret seg vesentlig i senere tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Grunnmuren bør observeres jevnlig og det bør gjøres lokal utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat rundt grunnmur og har begrenset med fall fra boligen/grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Antas fra 1985 iht. eier.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Takplatene flasser/har slitasje på overflatebelegget. Det elektriske anlegget har løse ledninger og fremstår som ufagmessig, med mangler og må utbedres.

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

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er tekket med taksteinsformede metall takplater.

2 leddporter i trekonstruksjon med motoriserte åpnere. Gangdør i trekonstruksjon. Vinduer enkle glass.

1 hunderom som er isolert. Vegger i garasjen er innvendig platekledd og isolert iht. eier. Garasjen er forøvrig uisolert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 124 m²/124 m²	Markedsverdi Kr 3 500 000
<p><i>Enebolig:</i> Vaskerom, Entré, 2 Trapperom, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod, 3 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 46 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 500 000	Markedsverdi 3 500 000
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Konklusjon markedsverdi 3 500 000</p>

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hemnesveien 418 ,1970 HEMNES 109 m ² 1950 3 sov		3 200 000	0	0	0	29 358
2 Grorudfjellet 15 ,1970 HEMNES 96 m ² 1953 2 sov		2 590 000	0	0	0	26 979
3 Bråtehogda 9 ,1970 HEMNES 161 m ² 1988 4 sov	13-07-2023	4 390 000	4 200 000	0	4 200 000	26 087
4 Kollerudstien 2 ,1970 HEMNES 101 m ² 1960 3 sov	07-01-2024	2 590 000	2 500 000	0	2 500 000	24 752
5 Ringveien 19 ,1970 HEMNES 132 m ² 1974 3 sov	22-05-2023	2 950 000	3 150 000	0	3 150 000	23 864
6 Bråtehogda 36 ,1970 HEMNES 203 m ² 2002 3 sov	28-05-2023	4 740 000	4 600 000	0	4 600 000	22 660
7 Bråtehogda 18 ,1970 HEMNES 176 m ² 1997 4 sov	26-02-2023	3 990 000	3 850 000	0	3 850 000	21 875
8 Ringveien 14 ,1970 HEMNES 166 m ² 1974 4 sov	22-11-2023	2 945 000	2 800 000	0	2 800 000	16 867

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	17 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 580 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	14			14		
1. etasje	66			66	49	
2. etasje	44			44		4
Loft						
SUM	124				49	4
SUM BRA	124					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom		
1. etasje	Entré/gang, Trapperom , Bad/wc, Kjøkken , Spisestue , Stue med trapp		
2. etasje	Trapperom/gang, Bod , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Loft			

Kommentar

Vaskerom i kjeller har takhøyde ca. 1,90-1,92 meter.
Øvrig kjeller er krypkjeller med lav takhøyde som ikke er måleverdig bruksareal.

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

Kaldloft/kryploft har adgang via loftsluker og loftene har ikke måleverdig bruksareal.

TBA areal er terrasse med ca. 49m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av tilbygget og disse tegningene stemmer med bruk av 1. etasje. Tegningen beskriver ikke vaskerommet som er i kjelleren i dag og her foreligger det dermed avvik.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Takhøyde på vaskerom i kjeller er kun ca. 1,90 - 1,91 meter.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		46		46		
SUM		46				
SUM BRA	46					

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt på innsiden av ringmuren i garasjen (gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	2
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Jon-Marcus Ljøner Skullerud	Kunde
	Mette Marie Engh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	119	15		0	5486.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hemnesveien 154

Hjemmelshaver
Mette Marie Engh og Jon-Marcus Ljøner Skullerud.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 600 meter utenfor Hemnes sentrum. Det er ca. 1,1 km. til barne- og ungdomsskole fra eiendommen.

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.

Offentlig kommunikasjon med buss i umiddelbar nærhet (Hemnesveien).

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 5.486m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Forøvrig naturtomt med naturlig vegetasjon og trær/skog. Normalt gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	26.01.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	26.01.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	19.01.2024	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere eier Thomas Olsen pr. telefon.	26.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegning garasje	30.04.1994		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger enebolig i forbindelse med tilbygget.	05.08.1985		Gjennomgått	4	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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PX5028>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240008	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Marie Engh	Jon-Marcus Skullerud
Gateadresse	
Hemnesveien 154	
Poststed	Postnr
HEMNES	1970
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	eika
Polise/avtalenr.	6257576

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MME, JS

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Document reference: 1107240008

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1107240008

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalte.

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

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

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

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

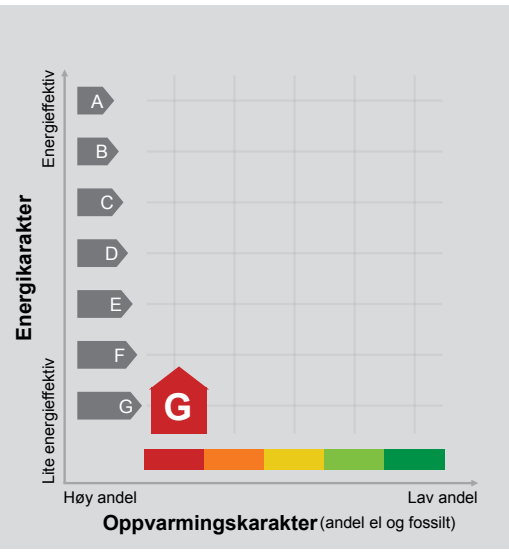
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

ENERGIATTEST

Adresse	Hernesveien 154
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6783546
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	6214ad5c-39ff-49ce-90f0-61f7b31c3a8e
Dato	01.02.2024

Energikarakter



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 gjennom-snittlig 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.

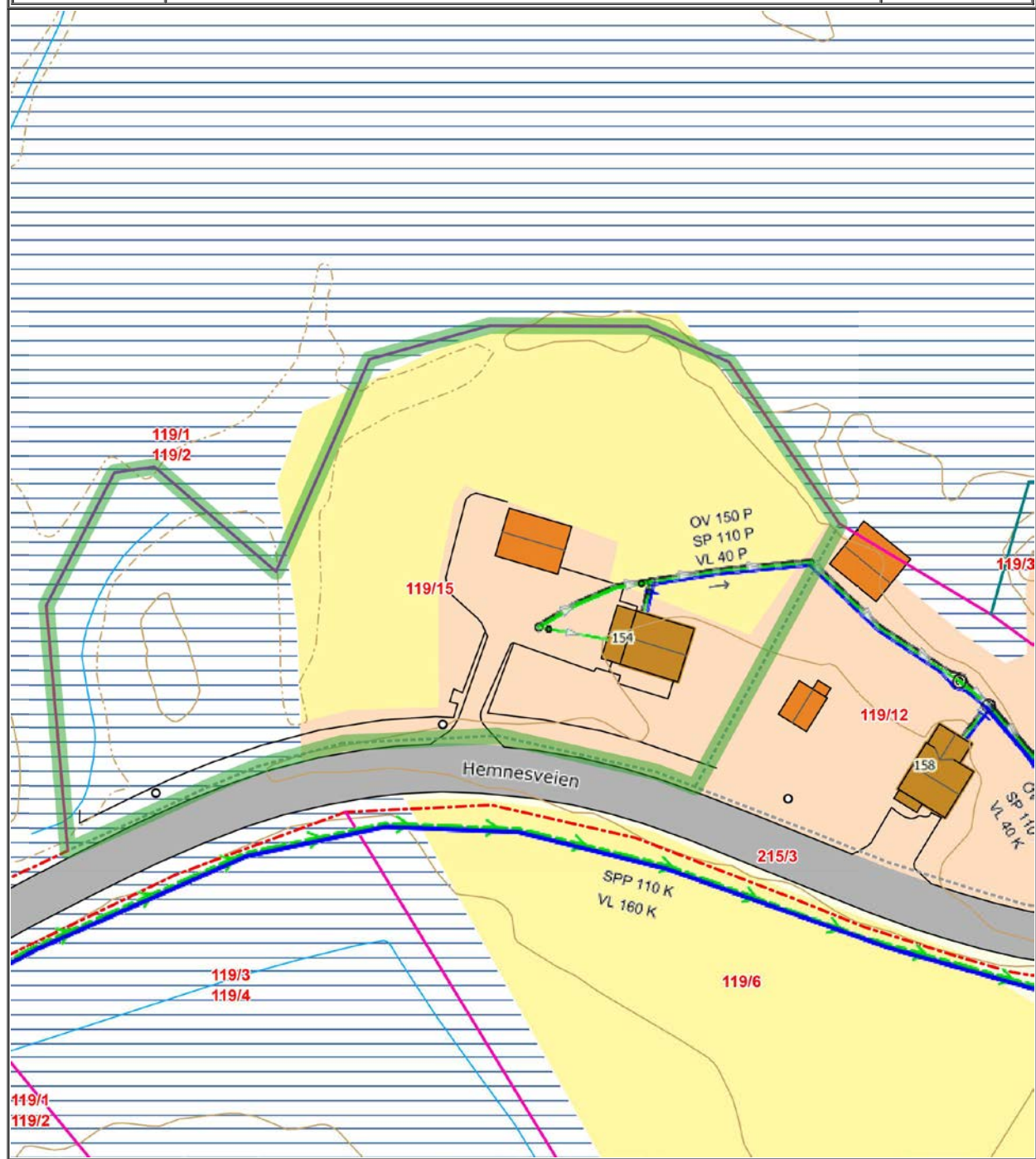
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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



Målt energibruk

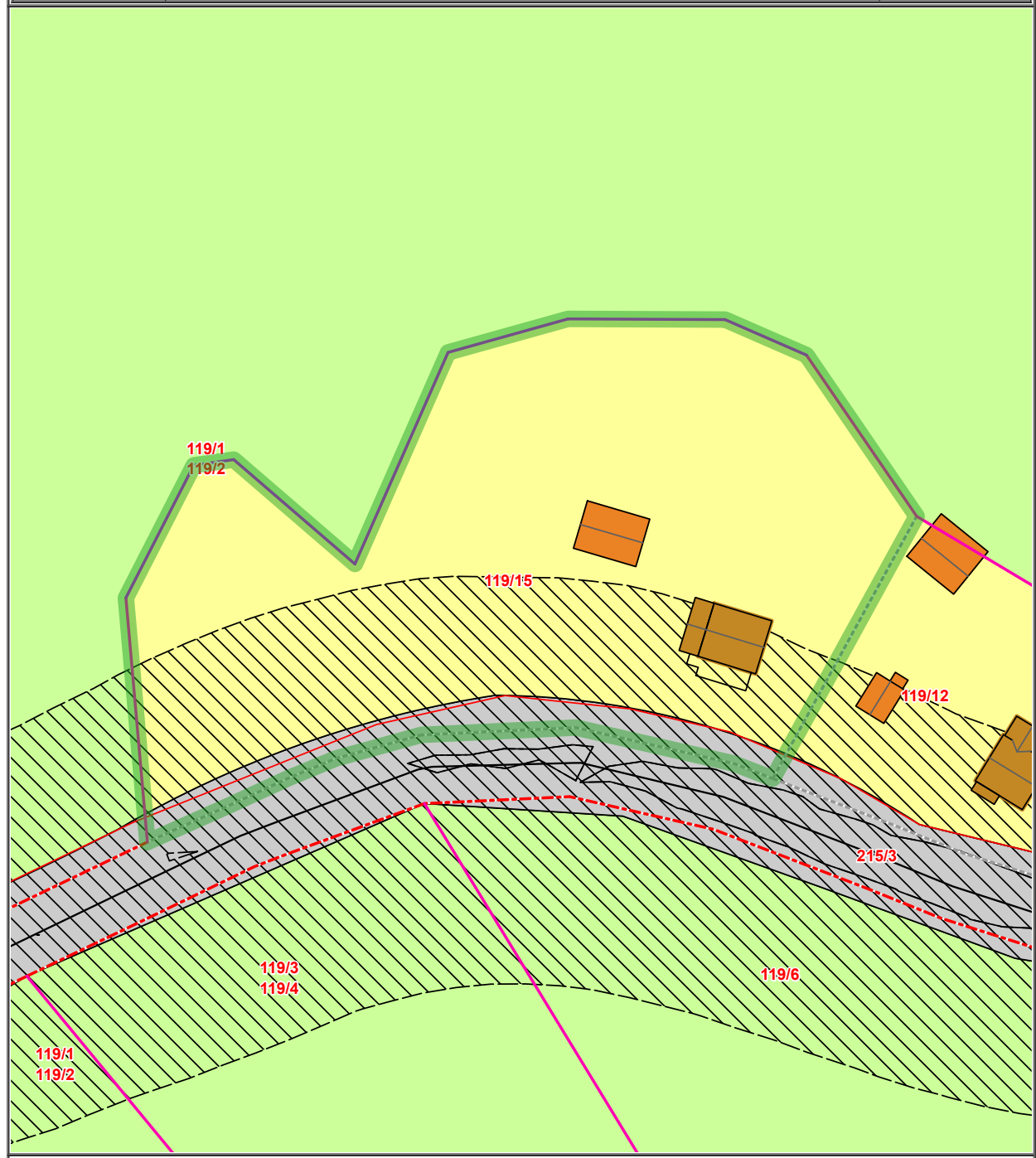
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 15	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hemnesveien 154, 1970 HEMNES					
	Hj.haver/Fester:	ENGH METTE MARIE, HEMNESVEIEN 154, 1970 HEMNES, med flere				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 26/1-2024	Sign:				Målestokk 1:800



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 15	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hemnesveien 154, 1970 HEMNES					
	Hj.haver/Fester:					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 24/1-2024	Sign:				Målestokk 1:800



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



FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Plan- og bygningsseksjonen i
Aurskog-Holand

Byggherre (navn og adresse)
Stein Erik Grotli

1970 Hemnes

Anmelder (navn og adresse)
Stein Erik Grotli

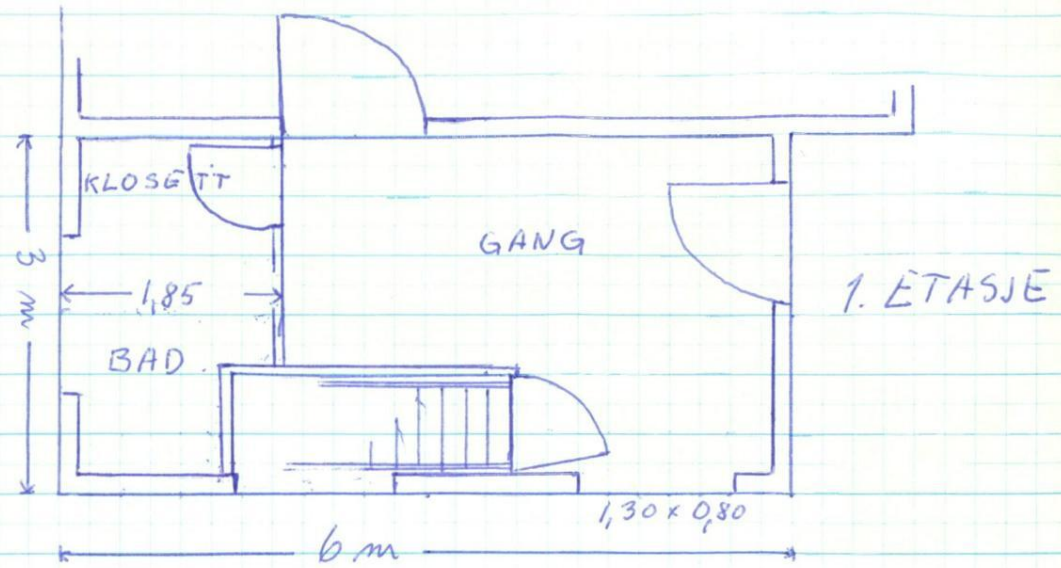
1970 Hemnes

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	ANNET	Rød sone iht T-1442
Idrettsanlegg	Vassdrag	BÅNDLEGGINGSONER Nåværende
GRØNNSTRUKTUR Nåværende	Grense for arealformål	Båndlegging etter lov om naturvern
Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park	GRØNNSTRUKTUR Framtidig	
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende	Grønnstruktur, Friområde, Park	
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig	
LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
LNFR for spredt boligbebyggelse	LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende	LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
Friluftsområde	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	Veg	
Gang/Sykkelveg	Gang/Sykkelveg	
Turveg/turdrag	Turveg/turdra	

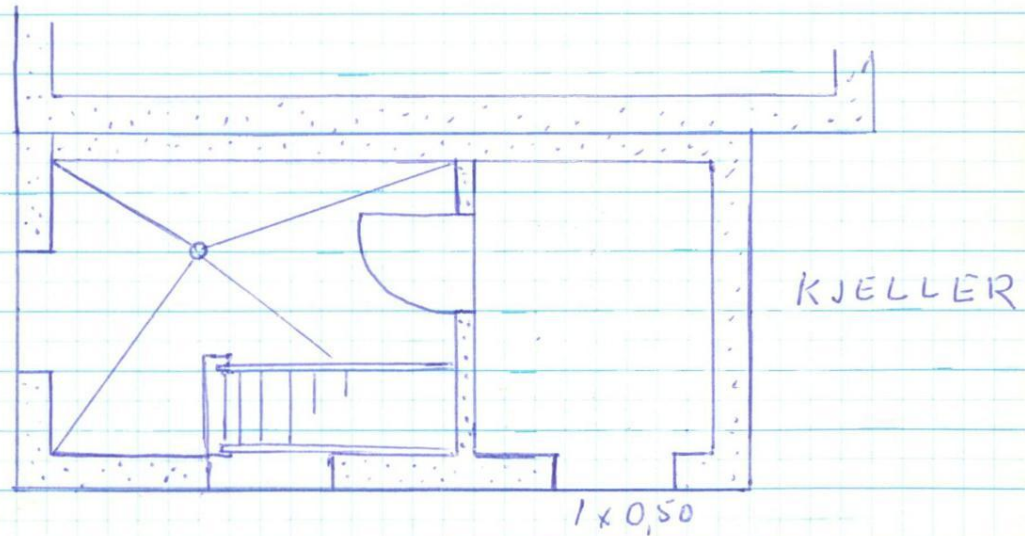
Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.

Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/byggested "Granholt", Hemnes	Gnr. 119	B.nr. 15	Feste/Seksjons nr
Spesifikasjon	Byggets art Garasje		
Søknadsdato 4.5.94	Arbeidets art Nybygg	Vedtaks dato 6.7.94	Saksnr. 86/94
Behandling/vedtak Bygningssjefsak			
Merknader	<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93 forutsetter. Bruksendring kreves særskilt tillatelse jfr. jfr. § 93.</p> <p>Evt. merknader:</p> <p>Vindavstiving av tak utbedres ved at det påspikres bord på undersiden av overgurten på takstolene, de spikres fra møne og i 45 grader ned til svil og med 2 stk. stift i hver takstol</p>		
Gjenstående mangler ved befaringen			
Underskrift		Stempel/underskrift	
Sted Bjørkelangen			
Dato 07.12.94		Tor Heggelund Plan- og bygningsseksjon	
		Kjell Brøtmet Bygn.kontrollør	
Kopi sendt til			
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-	Navn Stein Erik Grotli	Adresse 1970 Hemnes	
<input type="checkbox"/> havende	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/>	Navn	Adresse	

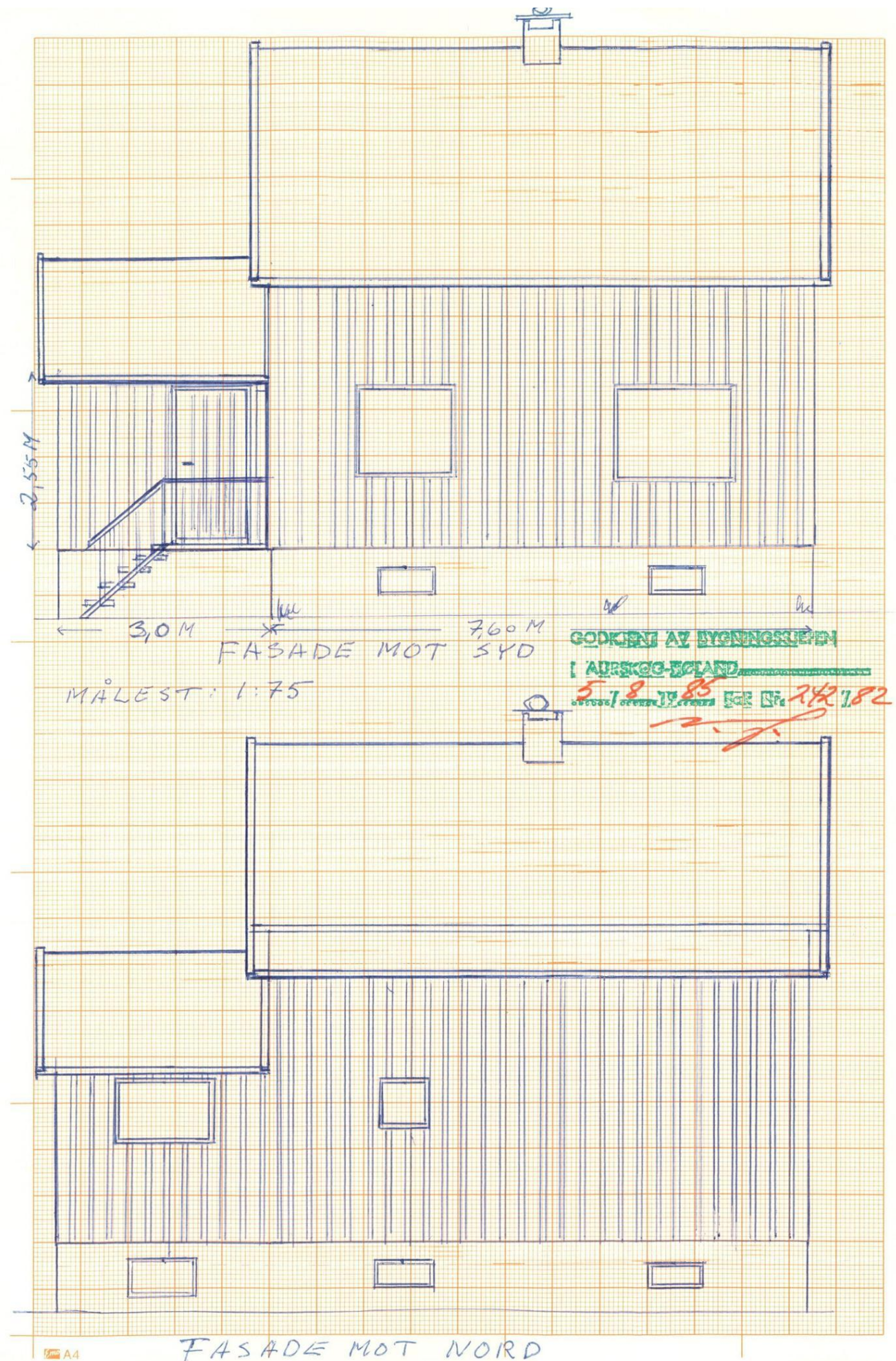


NORD ←

MÅLS: 1:50



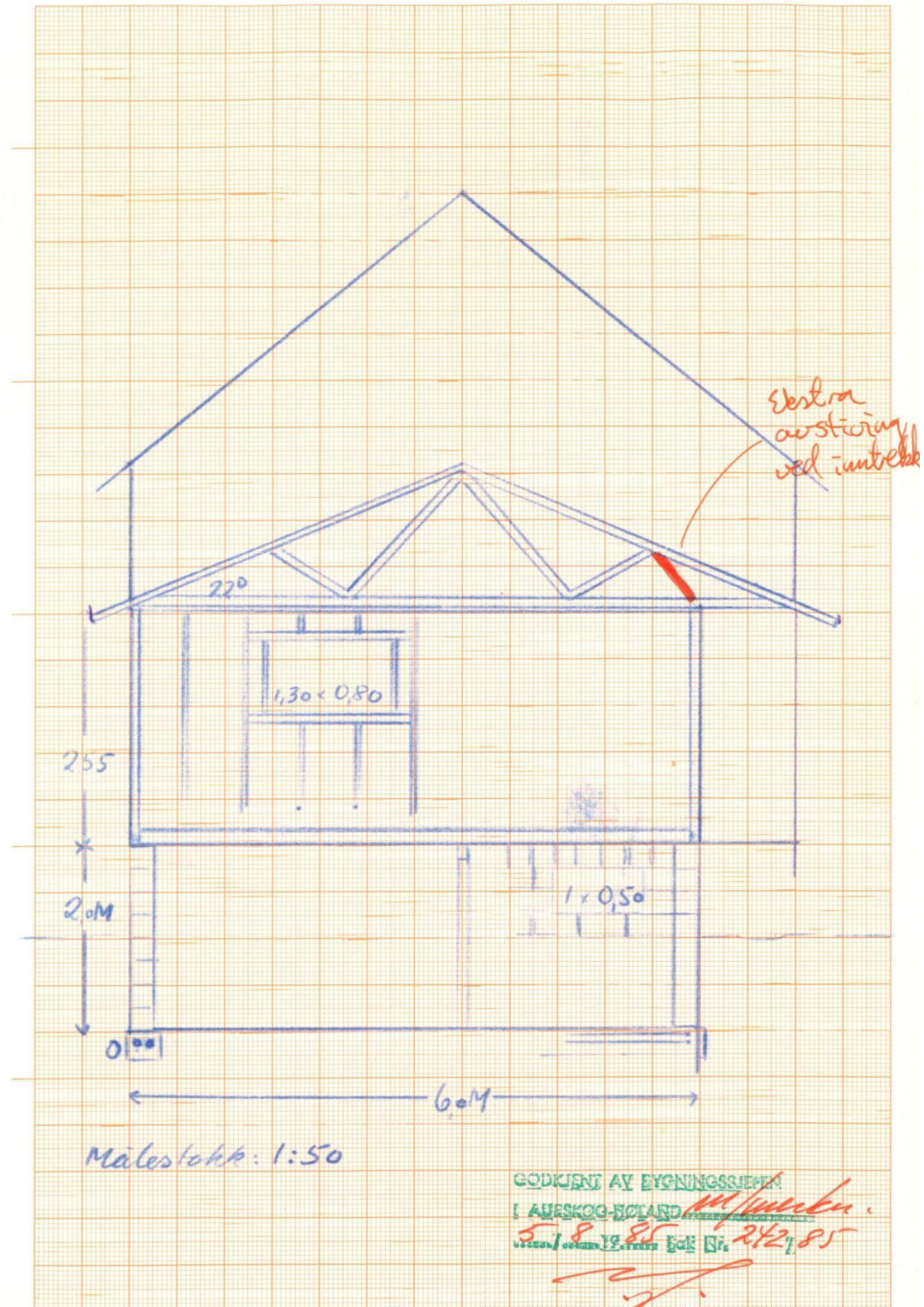
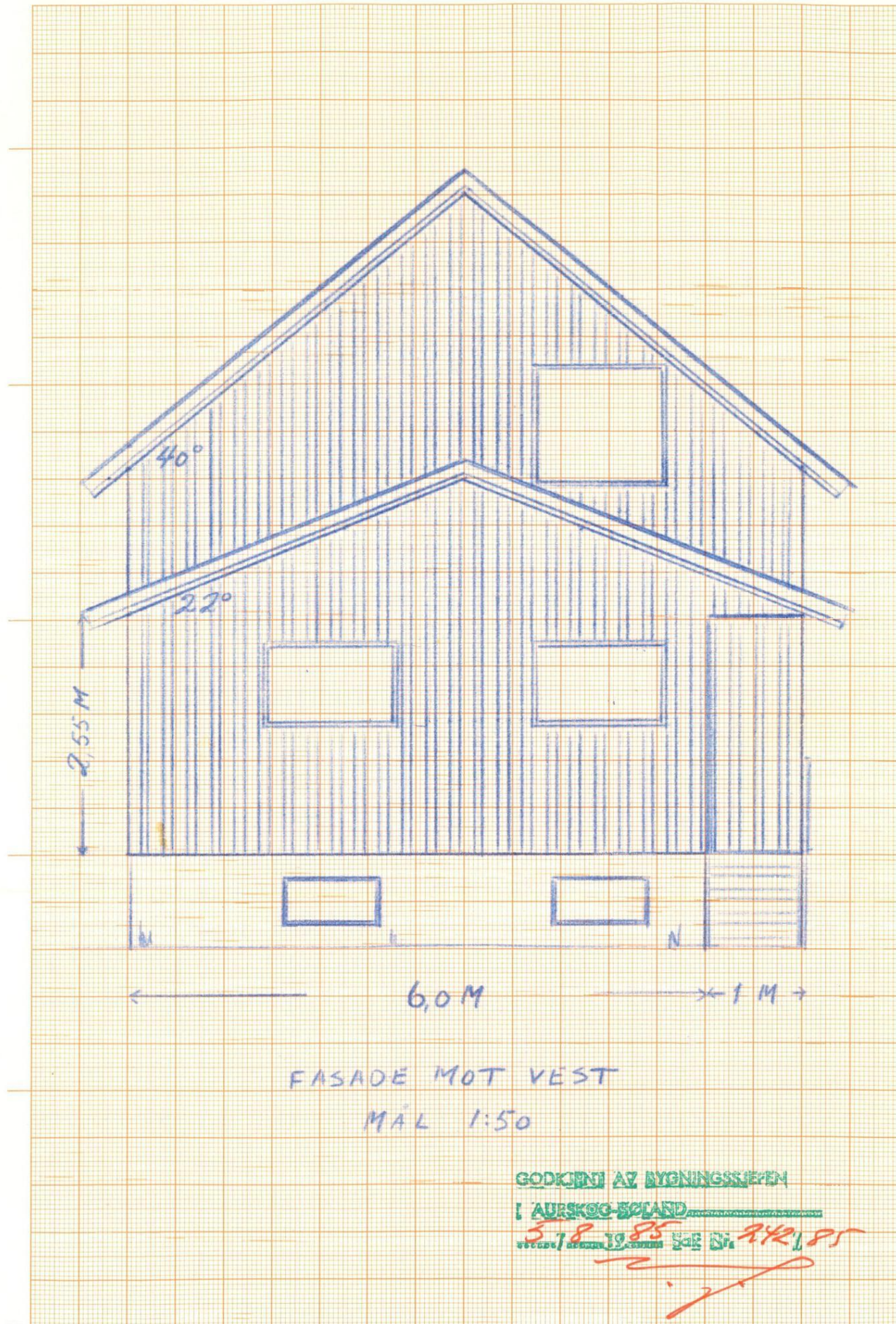
GODKJENT AV BYGNINGSJEFEN
 I AURSKOG-BOLAND
 5/8 1985 Eck Nr. 242/85
[Signature]

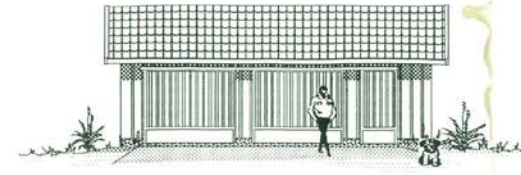
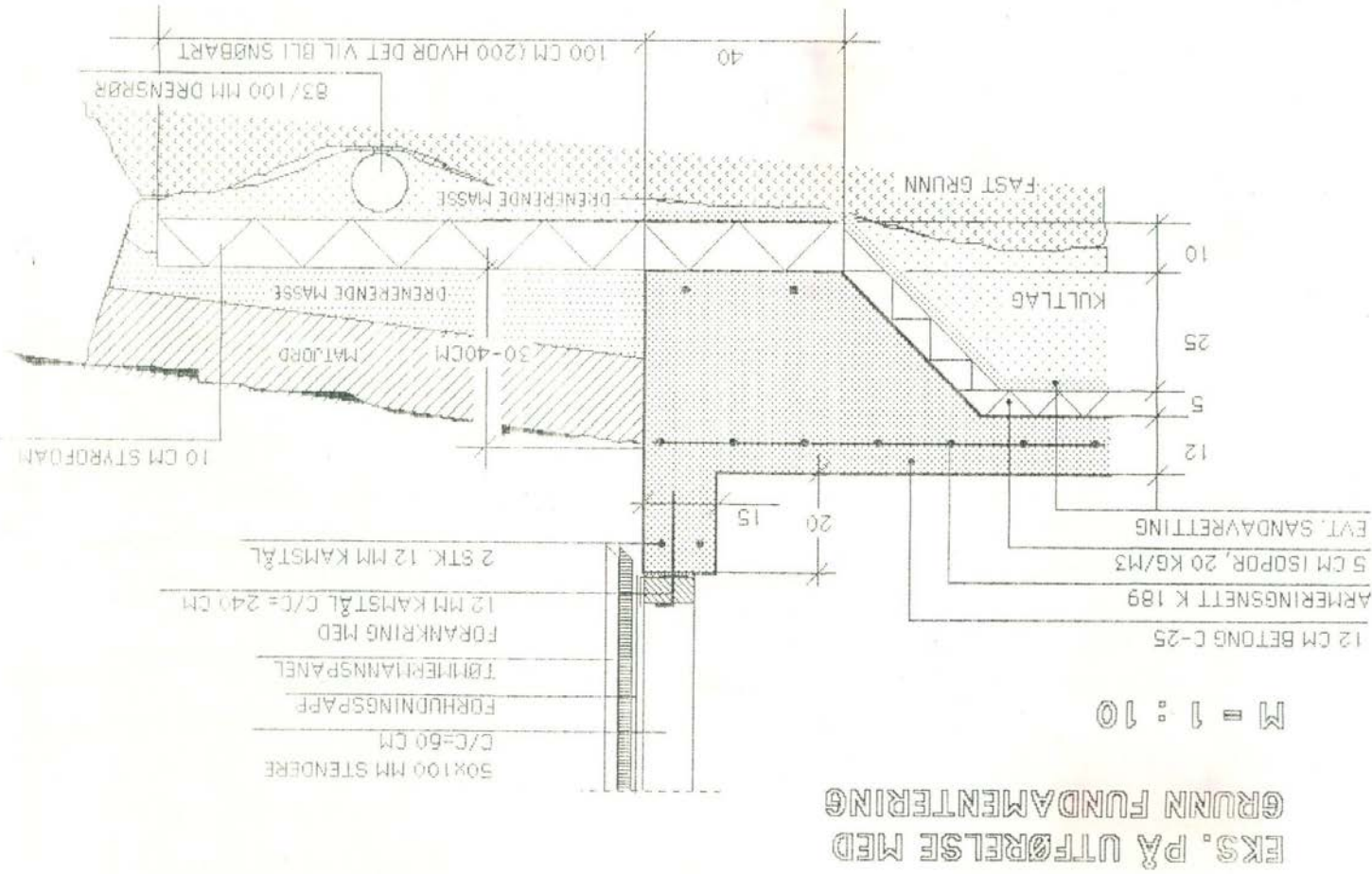


2,55 M
 3,0 M
 7,60 M
 FASADE MOT SYD
 MÅLEST: 1:75

GODKJENT AV BYGNINGSJEFEN
 I AURSKOG-BOLAND
 5/8 1985 Eck Nr. 242/85
[Signature]

FASADE MOT NORD

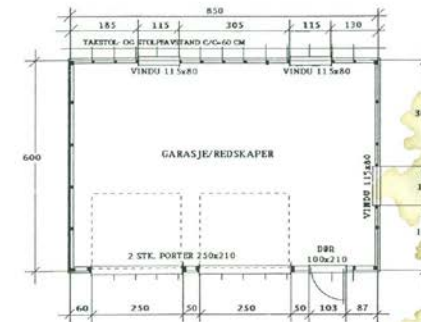




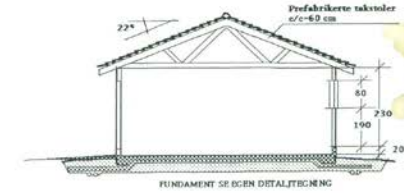
FASADE SYD



FASADE VEST



GRUNNPLAN

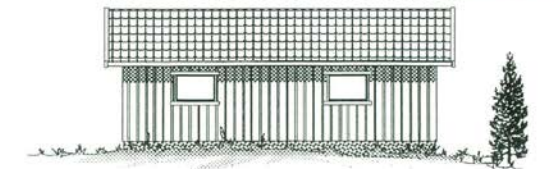


SNITT



FASADE ØST

GODKJENT AV PLAN- OG BYGNINGSJEFEN
 FAURSKOG-HILAND



FASADE NORD

Eiendom	GRANDELV	G.nr	B.nr	Målestokk
Kommune	AURSOG-HILAND	119	15	1:100
Eier	STEIN BRÅTLI	Tid	63.85	
År	1970	Dato	30.04.94	Tegn.
Plan for	GARASJE/UTHUS			K. Bratton



**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**

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

aktiv.
Tar deg videre

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



Aurskog

SPAREBANK



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

Hos Anne, Trond, Geir, Marit og Lise
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett 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 | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Hemnesveien 154

Nabolaget Hemnes - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Hemneshagen Linje 485	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Slitu stasjon Linje R22	29 min 🚶 26.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 5 min 🚶

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	23 min 🚶 22.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	26 min 🚶 24.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Aurskog Kommune	10 min 🚶
🚗 Bråte Skole, Hemnes	16 min 🚶

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



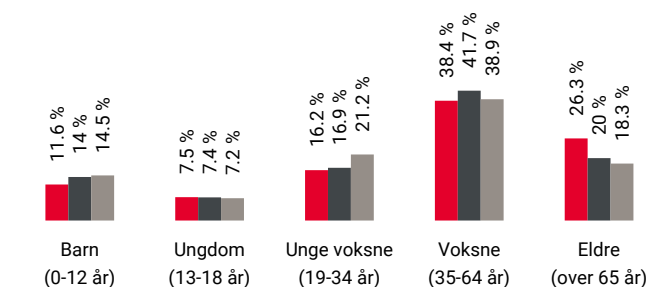
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

📚 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) 54 barn	20 min 🚶 1.4 km
Plommehagen barnehage Kolstad (0-5 ...) 32 barn	6 min 🚶 4.7 km
Løken barnehage (0-5 år) 80 barn	11 min 🚶 10.8 km

Dagligvare


Coop Prix Hemnes	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

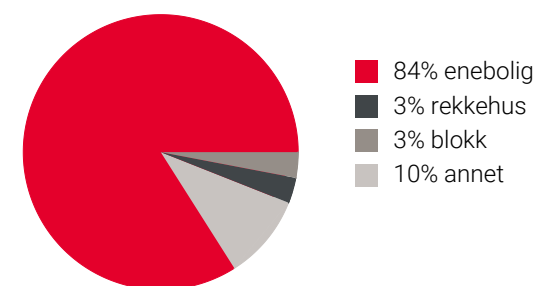
 **Gateparkering**
Lett 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

Sport

 Bråte skole	15 min 
Ballspill, sandvolleyball	1.1 km
 Søndre Høland idrettsanlegg	16 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.2 km
 Sporty Fitness	17 min 
 Avancia Xpress Bjørkelangen	24 min 

Boligmasse



«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»

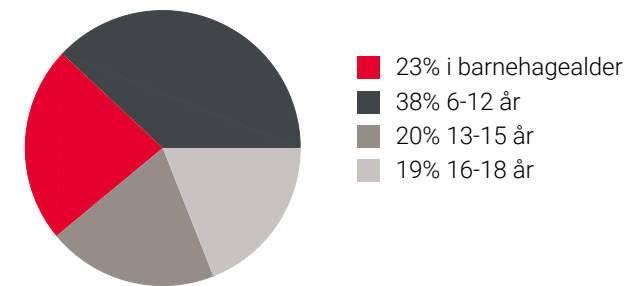
Sitat fra en lokalkjent



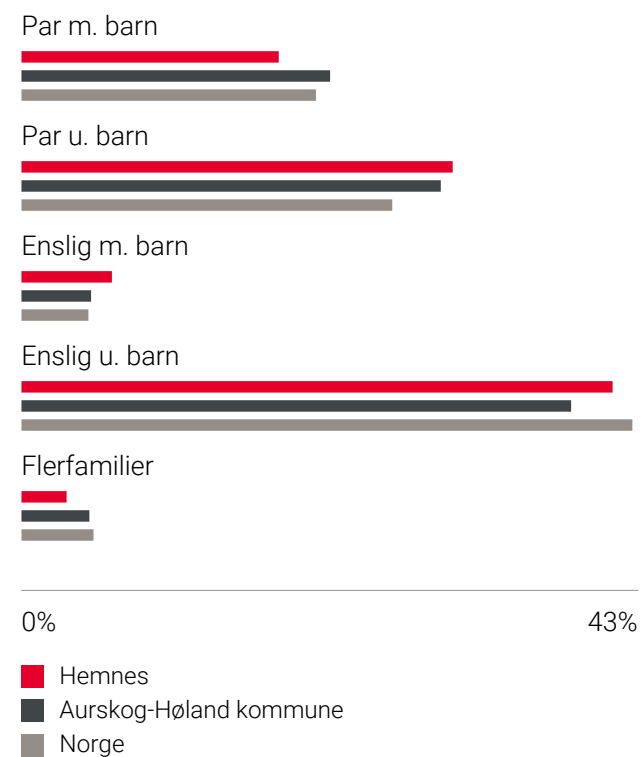
Varer/Tjenester

 Løken senter	10 min 
 Løken apotek	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

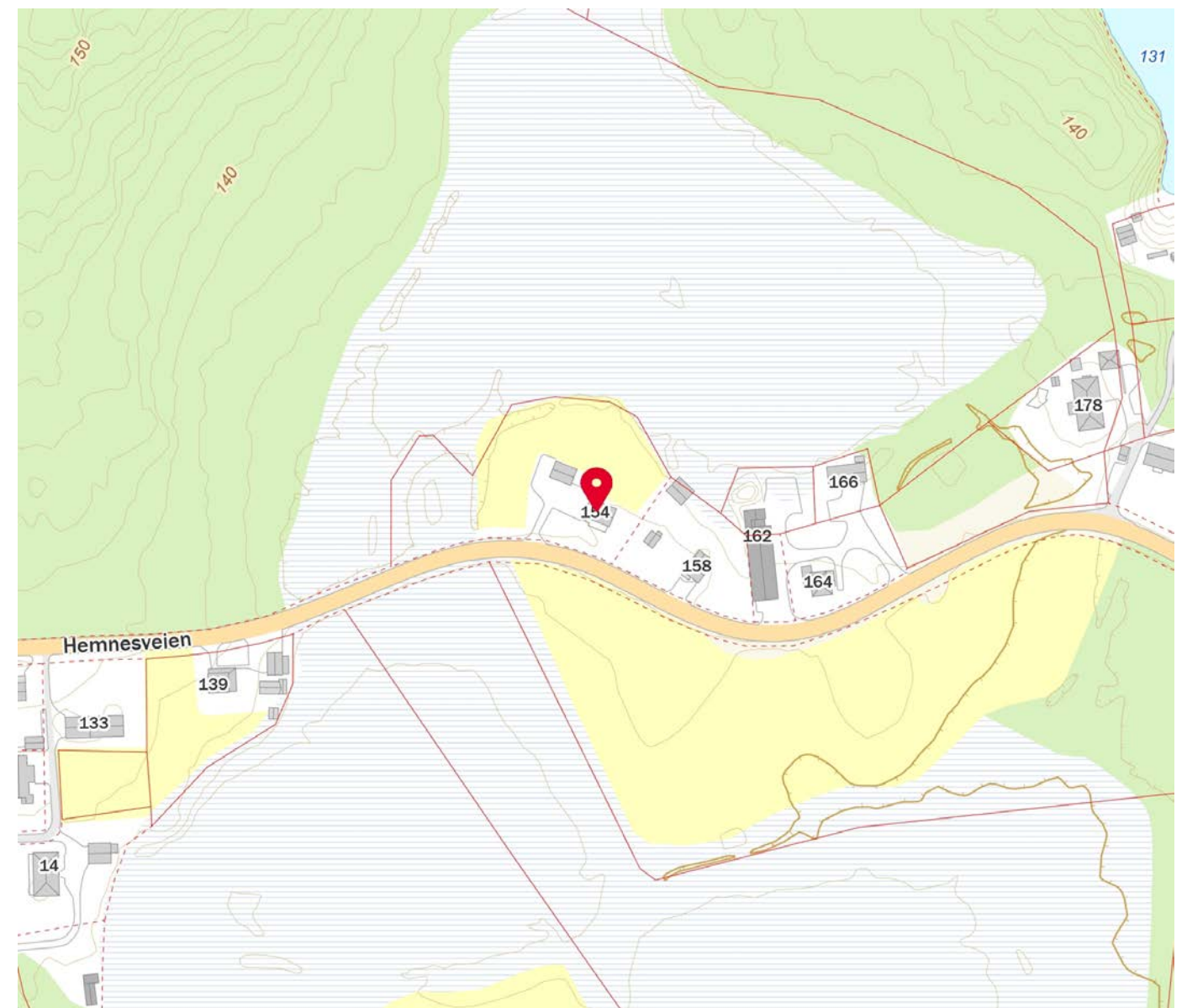


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hemnesveien 154
1970 HEMNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Oppdragsnummer:** 1107240008**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.02.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon