

The image shows a rural property with a white, two-story house on the left, a small dark wooden shed in the center, and a large red barn on the right. Several tall, mature trees are scattered across the property. The foreground is a green lawn with some fallen leaves. The sky is blue with light clouds. The word 'aktiv.' is written in a dark red, sans-serif font in the top right corner.

aktiv.

Hellesjøveien 182, 1970 HEMNES

**Idyllisk tun med en større
generasjonsbolig m/mulighet for
utleie, stabbur og låve. Sol hele
dagen og utsikt mot fredet innsjø!**



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 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 110 990,-
Total ink omk.: Kr 4 500 990,-
Selger: Ådne Ragnar Midtsund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 312/464 kvm
Tomtstr.: 4162 m²
Soverom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1107240225

Ditt nye hjem!

Hellesjøveien 182 er en idyllisk, småbruklignende eiendom med sol hele dagen og nydelig utsikt mot vakkert kulturlandskap og fredet innsjø. Rundt tunet står det et stabbur på ca 50 kvm, en stor låve på ca 470 kvm i grunnflate og et vognskjul på ca 70 kvm.

I tillegg en stor generasjonsbolig hvor det er åpent mellom enhetene og med felles balkong i 2. etasje. Planløsningen er innholdsrik med til sammen 2 stuer, 2 kjøkken, 3 bad, 7 soverom og 3 innganger som gir mulighet for utleiedel. Kjelleren er en råkjeller og består av store, åpne rom.

Boligen har to pipeløp og to sikringsskap. Deler av huset er pusset opp, bl.a. nye innredninger er montert på begge kjøkken. Stuene har peis og vedovn. Det er installert fibernett i boligen med mulighet for hastighet opptil 2500Mbit/sekund.

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt, i kjeller samt på låve. Her er det plass til storfamilien, og uthusene gir mange bruksmuligheter.

På byggetegninger er boligen benevnt som generasjonsbolig. I matrikkelrapport er boligen benevnt som bolig med en boenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	38
Egenerklæring	59
Tilstandsrapport	64
Landbrukstakst	91
Midlertidig brukstillatelse	102
Kart med antatte tomtegrenser	103
Nabolagsprofil	104
Budskjema	115

Boligen fremstår som en innholdsrik generasjonsbolig, med to deler som er åpne mellom sonene.

Inngangen er overbygd og har tre ytterdører til første etasje.

I tillegg til de tre inngangene på fremsiden av boligen er det ytterligere en inngang fra baksiden.

Det er også utvendig dør og stor garasjeport til kjeller.





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



Dette er entreen til den vestre delen av boligen. Den har terrazzofliser på gulvet og plass til garderobeløsninger.



Fra entreen er det adkomst til hele første etasje og trappeløp til den vestre delen av andre etasje.

Boligen har to romslige og tidsriktige kjøkken, med 1-stavs laminatgulv og hvitmalte vegger for et delikat uttrykk.

På kjøkkenet mot vest er det rom for en hyggelig, liten spiseplass. Innredningen har glatte, trefargede fronter, overskap i frosted glass og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. For et luftigere uttrykk er overskap i stor grad droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med både skap- og skuffeplass. Over benken er det belysning og en matchende plate, og over kokesonen er en ventilator montert. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.





Mot vest har boligen en stor vinkelstue med flotte lys- og utsiktsforhold via vinduer i tre himmelretninger. Vinduene inkluderer en glassdør til hagen, og her kan man etablere en uteplass hvis ønskelig. Atmosfæren i stuen er lun og god med både vedovn og murt peis.

Original eikeparkett på gulvet kombineres med platepanel på veggene, og stuen innredes enkelt med flere sittegrupper.

Rommet er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass utenfor kjøkkenet.









Dette er det midterste inngangspartiet til boligen.



Ved inngangen i midten har boligen et terskelfritt og relativt nytt bad. Den ytre sonen har flislagt gulv, hvitmalte vegger og et grått servantskap med toppmontert servantskål. Begge sonene på badet har downlights i himlingen og varme i gulvet.



Toalett er montert, og et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare dører.





Dette er entreen og gangen i det østre inngangspartiet.





Badet mot øst er innredet med støpt gulv og plater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, et grått servantskap med skuffer og et speil med tilhørende lys samt varme i gulvet.

Kjøkkenet mot øst har plass til eget spisebord for hyggelige frokoster og rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.

En trefarget innredning er oppført langs to vegger, med glatte fronter og oppvaskum nedfelt i en laminert benkeplate.

Også her er overskapene droppet for et luftigere uttrykk, men det er likevel godt med både skap- og skuffeplass.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og integrert oppvaskmaskin, og over kokesonen er ventilator installert.





Stuen mot øst er et romslig oppholdsrom, med landlig utsikt og godt lysinnslipp via vinduer i to retninger.



Med både peis og vedovn får man det lunt og godt i stuen.



Det er original eikeparkett på gulvet, mens veggene er kledd med panelplater. Det er plass til flere sittegrupper i ulike soner.



Boligen har til sammen sju soverom, fordelt med ett i første etasje og seks i andre etasje. Bildet viser soverommet i første etasje. Rommet er benevnt som dagligrom på tegninger.

Boligens østre del har et trappeløp til andre etasje hvor det også er utgang til bakkeplan på boligens bakside.





Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke tegnet i nøyaktig målestokk

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

Soverommet nede og tre av rommene oppe tilhører den østvendte generasjonsdelen, mens de øvrige soverommene er en del av generasjonsdelen mot vest.

Hele syv soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet og ekstra stue.

To av soverommene har utgang til en felles balkong. Det ene rommet med utgang til balkong er benevnt som "gjester" på byggetegninger.

I det ene rommet oppe er det et plassbygget skyvedørgarderobe.

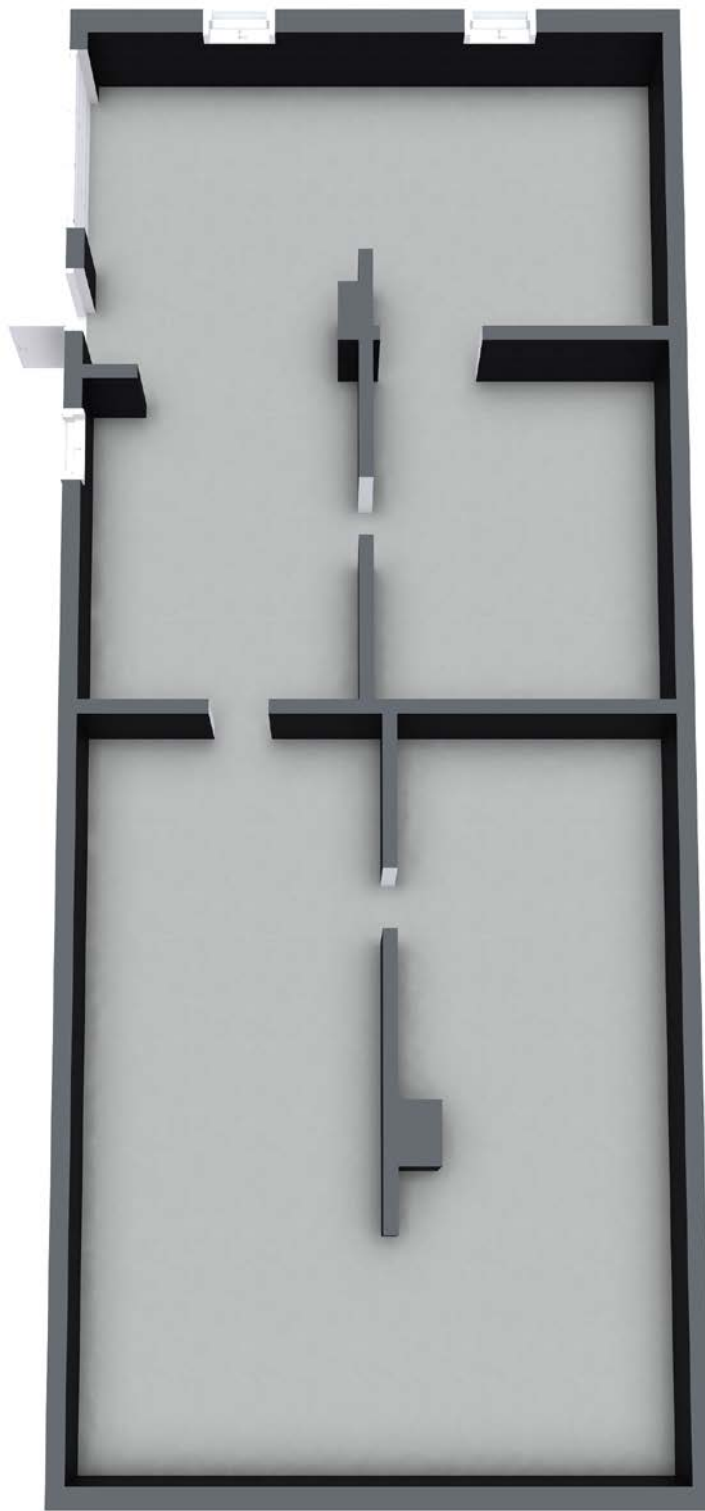








Badet i andre etasje er innredet med plategulv med gulvbelegg, og plater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, et grått servantskap med skuffer og et speil med tilhørende lys samt varme i gulvet.



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

Kjelleren er en råkjeller og består av store, åpne rom. Det er to trappeløp til etasjen på byggetegninger fra 1980, men disse er ikke etablert.

Selger har tatt i bruk deler av kjelleren til mancave (selgers foto). Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.



Tunet ligger flott og solrikt til. Store grøntarealer er opparbeidet med gressplener, busker, høye trær og diverse beplantning.

I andre etasje har hovedhuset en overbygd balkong på ca. 10 kvm. Balkongen er nylig pusset opp.







Omgivelsene er rolige og idylliske, med jordbruksarealer, vakker natur og spredt bebyggelse.



Eiendommen har nydelig utsikt mot naturen og Hellesjøvannet som er et vernet naturreservat.

I tillegg til boligen består tunet av et vognskjul, et stabbur og en stor låve.

Den rødmalte låven har en grunnflate på ca 470 kvm og hvor en stalldel under låvebrua utgjør ca. 40 kvm. Låven går over flere plan og består ellers av utedo, skjul, loft for lagring, diverse driftssoner og en møkkakjeller under fjøsdelen.

I følge selger er låven tidligere benyttet til lagring av korn, høy og høyballer (fraktet opp til øverste etasje via låvebru med traktor/redskap), og ellers blitt benyttet til parkering og verksted.



Stabburet går over to plan og måler ca. 50 kvm. I følge selger er skillevegger i stabburets andre etasje vært benyttet til oppbevaring av diverse korn osv., og kan lett fjernes ved ønske om annet bruk.

Stabburet har behov for renovering og oppgradering, og det samme har låven.

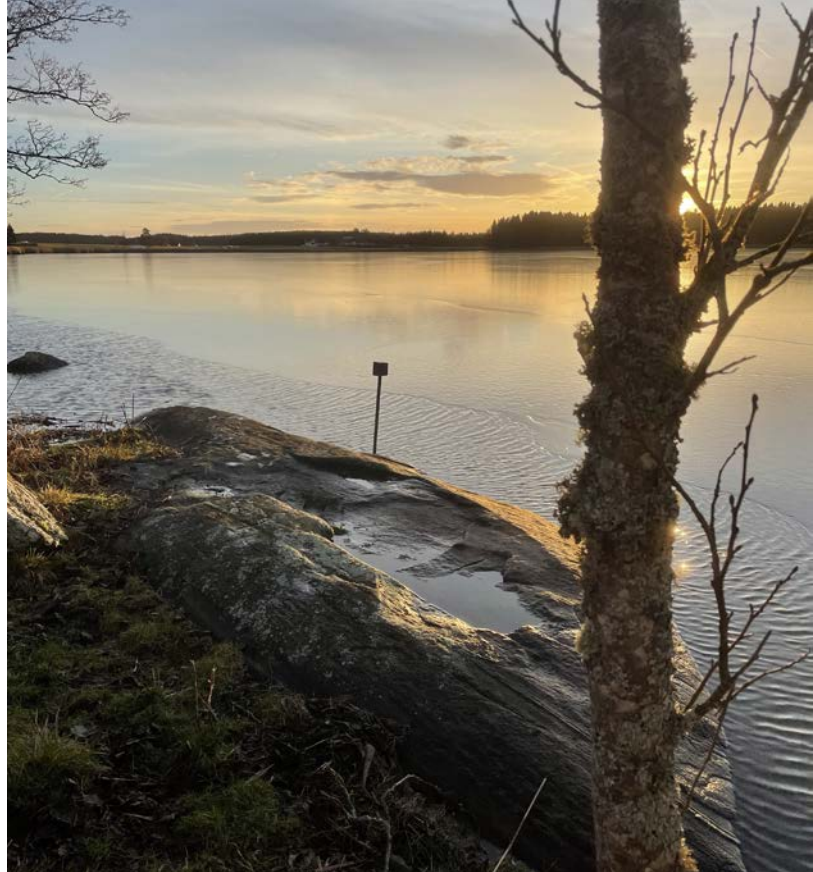
Det er også et vognskjul på ca 70 kvm på eiendommen som ikke er avbildet. Dette ansees i avholdt landbrukstakst som kondemnabelt.







Selgers egne foto fra nærområdet.



Selgers egne foto fra nærområdet.



Selgers egne foto fra nærområdet.



Selgers egne foto fra nærområdet.



Selgers egne foto fra nærområdet.

Om eiendommen

Areal bolig

BRA - i: 312 m²

BRA - e: 152 m²

BRA totalt: 464 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 152 m² Total areal for kjeller.

1. etasje

BRA-i: 312 m² Total areal for 1. etasje og 2. etasje.

1. etasje: 2 kjøkken, 2 bad, 3 innganger, 2 trappeløp, 1 soverom/kontor, 2 stuer.

2. etasje: 6 soverom, gangarealer, 1 bad, raftekott,

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealdokumentasjon er ikke bestilt. Det er utført omtrentelig arealmåling på stedet.

BTA er brutto areal inkludert yttervegger. BRA-i er innvendig areale i boenheten. BRA-e er eksterne arealer i for eksempel garasje. Arealer som har utvendig inngang eller inngang fra fellesarealer. BRA-b er innglasset balkong eller terrasser. TBA er åpent areal som balkonger og terrasser. ALH er arealer med lav himlingshøyde. GUA er gulvareal med lav takhøyde, f.eks. under skråtak.

Areal uthus

Det foreligger landbrukstakst datert 23.10.2024 og avholdt av Brath Eiendom AS v/ Jørgen Brath. Landbrukstaksten gjelder ikke lenger, men følger som vedlegg til salgsoppgaven kun for å vise eiendommen slik den var før fradeling og med beskrivelse av uthusene. Det er ikke utført arealoppmåling. Byggene er omtalt på følgende måte: Driftsbygning, ca 470 kvm i grunnflate. Rom under låvebru utgjør ca 40 kvm. Driftsbygningen har oppgitt grunnflate. Det er tom gjødselskjeller under fjøsdel. 2. etg. med areal på midten. Kondemnabelt skjul utgjør ca 70 kvm. Stabbur på ca 50 kvm Bra-e.

Kommentar fra selger:

Låvebru (i betong og LECA) er bygget nyere enn selve låven. Det er to separate rom over bakkeplan, og disse er nok ca. 40 kvm. Det ene rommet er innredet og brukt som stall til hest nylig, og det andre rommet har tidligere vært brukt i forbindelse med melkeproduksjon, men dette rommet har også en trapp ned til kjeller under bakkeplan. Kjelleren som går under begge rom er ca. 40 kvm. Tidligere er denne kjelleren benyttet til frostfri oppbevaring av mat og drikke.

Tomtetype

Eiet. 4162 m². Vedlagt kart i salgsoppgave er hentet fra protokoll for oppmåling.

Eiendommen er opprinnelig en landbrukseiendom. Landbrukseiendommen er ikke oppmålt og har ukjente grenseforløp. Tunet er godkjent fradelt med egen matrikkel, og er nå for salg.

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom med gjentakintervall for flom "nesten aldri". Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire hvor det oppgis følgende: Risiko for skred på eiendommen: ingen. Konsekvens ved skred: ingen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i idylliske og landlige omgivelser. Området består for det meste av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse. Det er ca. 6 km til Løken og ca. 4 km til Hemnes i Aurskog-Høland kommune.

Hemnes og Løken har hyggelige handelssentrum med forretninger og servicetilbud som dekker de daglige behov. På Hemnes er det barnehage og 1-10 skole med SFO-tilbud. Løken har også barnehage og 1-7 skole med SFO-tilbud. Begge tettstedene har veldrevne idrettslag med gode anlegg og tilbud om flere ulike idrettsaktiviteter for alle aldersklasser. Det kjøres opp skiløyper på vinterstid i nærområdet til anleggene. Området rundt eiendommen byr på turmuligheter i skog og ved vann. Det er to videregående skoler på Bjørkelangen med et godt linjeutvalg.

Fra eiendommen er det kjøreavstand til Slitu, Mysen og Bjørkelangen. Alle med et større utvalg av forretninger og servicetilbud. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Hjellevål som ligger ca. 2 km fra eiendommen. Ved å benytte bil tar det ca. 10min til Løken, ca 5 min til Hemnes, ca 20 min Bjørkelangen, ca 30 min til Slitu og Mysen, ca 45 min til Lillestrøm og ca 60 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Eiendommen hører til Bråte barne- og ungdomsskole, og i følge selger så stopper skolebussen rett utenfor huset (morgen og ettermiddag). Fra eiendommen er det ca 8 minutters kjøretid med skolebussen til skolen som ligger i sentrum av Hemnes.

Bygningssakkyndig

Jørn Brath

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte bolig

Støpt plate i bunn. Antatt fundemanter på fylling/ faste masser. Pusset grunnmur i Leca. Panelkledde vegger. Saltak i tre. Saltak med takstoler. Takbord som undertak. Yttertak tekket med takstein. Betongtakstein fra byggeår. Renner, nedløp og utvendige beslag er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Renner og nedløp og utvendige beslag hovedsakelig fra byggeår. Plastrenner og nedløp. Pipene er bygget i Leca. Støpt etasjeskille mot kjeller, trebjelkelag mellom 1 etasje og mot loft. Utvendig kledning antas å være fra byggeår. Stående kledning. Huset ser ut til å være bygget med støpt plate i bunn av byggegrøp. Huset er antakelig bygget på fase masser. Støpte fundamenter. Pusset grunnmur i Leca. Drenering fra byggeår. Kun naturlig ventilasjon. Balkong: Understøttet trekonstruksjon med letak og trekkverk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.10.2024 av Jørn Brath teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nytt støpt gulv (med isolasjon og membran) og fliser midtre bad nede. Ellers ny membran og behandling bad øst. Begge ferdig 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Membran, fliser og epoxymaling. Kun vedlikehold/oppgradering av eldre bad (ikke byggemelding).

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Noe utskiftning 2024 og gjennom årene (også av fagperson for flere år siden, men har ikke lagret dokumentasjon).

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller

fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Kan ha vært noe smått tidligere enkelte steder, men har ikke merket problem etter utbedring av drenering (spyling/ graving/utbedring utløp osv.). I tilfelle minimalt hvis noe.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det har sikkert vært enkelte mus som har sluppet inn enkelte ganger. Har utbedret tetting til flere kott. Kjenner ikke til andre insekter enn fluer osv. som normalt (ikke skadelig).

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og faglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Innehaver av Innovasjon Elektro AS: Martin Hellesjø som også er nabo har flere ganger vært innom for mindre vedlikehold og kontroll, dessuten har noe mindre utskifting vært gjort av eier og beboer med elektrikerbakgrunn. Arbeid utført av: Innovasjon Elektro AS.

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Kontroll i 2024 avdekket jordfeil på låven der anlegget nå er koblet fra og feilen er registrert rettet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Industrikontakt ute benyttes til lading.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vedlikehold/utskifting av enkelte materialer.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Mulighet for utleie av deler av huset.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Godkjent ved byggeår som "generasjonsbolig" for flere husstander.

Tilleggs kommentar fra selger:

Egenerklæringen er fylt ut fra og med 2016, men boligen er eiet av selger og hans ektefelle fra 1980-tallet. Skjemaet er signert av av selger sønn på vegne av selger.

Kort fortalt om eiendommen

- Eiendom med flott beliggenhet.
- Idyllisk tun med stort grøntareal.
- Sol på eiendommen hele dagen.
- Praktfull utsikt mot Hellesjøvann naturreservat.
- Stor, eldre låve med renoveringsbehov.

- Eldre stabbur med oppussingsbehov.
- Kondemnabelt vognskjul.
- Boligen går over tre etasjer.
- Mulighet for utleiedel.
- Råkjeller med utviklingspotensial.
- To romslige og tidsriktige kjøkken.
- Stor vinkelstue i delen mot vest.
- En romslig stue i delen mot øst.
- Peis og vedovn i begge stuene.
- Til sammen tre bad/wc i boligen.
- Nyere innredning på badene.
- Boligen har syv soverom.
- Balkong utenfor 2. etasje.
- Mye lagring både inne og ute.
- Parkering i kjeller, låve og gårds plass.
- Fibernett med mulighet for hastighet opp til 2500Mbit/sekund.
- Flott eiendom med stor fleksibilitet og mange bruksmuligheter.

Våningshus

1. etasje: 3 innganger, 2 trappeløp, 2 bad, 2 kjøkken, 2 stuer og soverom/kontor.

2. etasje: 2 ganger, bad og 6 soverom.

Kjeller: Råkjeller med store, åpne rom.

Annet: 4 sideloft med lukeadkomst og et kryploft med tilgang via takluke i gang.

Standard bolig

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

Forhold som har fått TG2:

Takkonstruksjon og loft:

Beskrivelse: Saltak med takstoler. Takbord som undertak. Vurdering: Sett fra innsiden fremstår konstruksjonen i normalt god stand hensyntatt alder. Det er noe fuktskjolder samt noe insekter. Det er ikke lagt gulv i loftet, så det er ikke gjennomført fullstendig besiktigelse. Loftet kun inspisert med hode gjennom luken fra rommet nedenfor.

Oppfordringer: Statistiske beregninger og dokumentasjon av takets oppbygging skal ligge i husets FDV perm. Alle boliger bør ha en vedlikeholdsplan og periodisk inspeksjon og forebyggende vedlikehold av tak og loft bør utføres. Det er spesielt viktig å passe på at lufting fungerer og at takgjennomføringer er tette. Kjøper oppfordres til å legge ut gulv og gjennomføre skikkelig inspeksjon av loftet. Risikokonstruksjon.

Taktekking:

Det ligger 43 ubrukte takstein og 24 mønetakstein under stabburet. Dette gjøre det enkelt å skifte ut en og en takstein hvis /når det blir nødvendig. Beskrivelse: Betongtakstein fra byggeår. Taket er rensset i år. Vurdering: Taket er kun kontrollert utvendig fra bakkenivå. Det kan være noe gjenværende levetid i tekkingen. Om tekking ikke skal skiftes bør taket impregneres. Oppfordringer: Det bør utføres årlige utvendige tak-inspeksjoner samt gjøres vedlikehold og utbedringer der det er nødvendig. Lekkasjer fra tak vil ofte kunne medføre omfattende skader det vil være dyrt å utbedre.

Skorsteiner og pipe:

Pipene er bygget i Leca. Det var feier i huset 5/9.2022 og kontrollerte piper og ildsteder. Ildstedet har vært benyttet i vestre del forholdsvis nylig, men ikke de siste årene i østre del. Det var under kontroll et fuglerede i østre pipe. Dette er fjernet og det ble montert hønsenetting. Kontrollert i ettertid av feier. Beskrivelse: Pipehatt. Pussede Lecapiper. Noe sprekkdannelser utvendig. Feieluker i kjeller. Vurdering: Det forutsettes at pipe og tilkoblede ildsteder er oppbygd og montert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger for tilkoblede ildsteder. Pipe og ildsted(er) er ikke funksjonsprøvd. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for piper og ildsteder. Ingen feiekontroll. Oppfordringer: Dokumentasjon for pipe og ildsted skal ligge i boligens FDV perm. Det bør utføres en feierkontroll og eventuelle avvik bør rettes.

Kommentar fra selger: Ny kontroll ble gjennomført 1. april 2025. I forbindelse med kontrollen ble det montert nye taktrinn til begge skorsteiner. Som følge av dette ble noen takstein skiftet ut. Plater på en skorstein i 2. etasje ble fjernet (påkrevet for inspeksjon). Popen i Leca er helt skadefri og uten sprekker.

Yttervegger og etasjeskiller:

Utvendige vegger på baksiden er vasket og delvis malt. Enkelte skadede deler er skiftet. Beskrivelse: Støpt etasjeskille mot kjeller, trebjelkelag mellom 1 etasje og mot loft. Utvendig kledning antas å være fra byggeår. Stående kledning. Vurdering: Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmer og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset. Generelt oppussingsbehov. Oppfordringer: Avsatt for innvendig trapp i etasjesille mot kjeller. Etasjeskille mot loft bør kontrolleres da dette er en risikokonstruksjon for insekter, mus, fukt etc. Utvendige vegger bør stedvis males. Skadede deler bør skiftes. Se dette i sammenheng med øvrig oppussing. Råte og tørkesprekker påvist flere steder.

Byggegrunn og terrengforhold m.m.:

Huset er antakelig bygget på faste masser. Beskrivelse: Huset ser ut til å være bygget med støpt plate i bunn av byggegrop. Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for dette og oppbygging er derfor uvisst. Den forutsettes å være i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Det er ikke gitt opplysninger i forhold til damp og

radonsperre samt isolering mot grunn. Vurdering: Ingen vesentlige sprekker i grunnmur, men noe fukt påvist i kjeller. Det anbefales at byggegrunn justeres fra huset slik at det er fall på alle kanter. Se forøvrig drenering. Oppfordringer: Dokumentasjon for oppbygging av fundamenter/ byggegrunn bør ligge i husets FDV perm. Grunnmur, kjellergulv og fundamenter: Beskrivelse: Støpte fundamenter. Pusset grunnmur i Leca. Vurdering: Fremstår i normalt god stand hensyntatt alder. Uisolerte vegger. Uviss om det er isolasjon mot grunn. Det er noe fukt i kjellergulv og nedre del av kjellervegger. Antakelig grunnnet kapilært oppsug og gammel drenering. Oppfordringer: Normalt periodisk ettersyn og forebyggende vedlikehold.

Drenering og fuktsikring:

Drensrørene er spylt med høytrykkspyler og 20 meter slange i år. Det er grunnmursplast rundt hele bygget. Det er lagt gamle takstein inntil mur der platen ikke går helt opp til bakkenivå. Det er lagt ny fuktsperre og armert/støpt nytt gulv i innerste del mot vest. Se markering (grønt) se planskisse neste side). Øvrig gulv fra byggeår men stedvis lagt noe ny avretningsmasse. Beskrivelse: Eier opplyser videre at det i forbindelse med nytt gulv innerst ble satt inn en aluminiumsbrønn med diameter 165 cm. ca 20 cm fra vegg. Montert ny senkepumpe med flotør for ekstra sikkerhet mot høy vannstand ved spyling av drenering og ekstremnedbør. Utløp ned mot bergervegen sammen med øverste taknedløp. Vurdering: Drenering hovedsaklig fra byggeår. Det anbefales å oppgradere drenering om kjeller skal benyttes til annet bruk en råkjeller. I så fall bør det legges isolasjon utenpå lecamur, drensplater på utsiden av denne og toppliste. Videre skifte ut drensrør rundt huset og justere terrenget slik at det blir fall på alle kanter. Enklere og rimeligere vedlikehold av eksisterende ved å legge overlappende knotteplast samt jevnlig spyling av drensrør. Spylepunkter med lokk ved nordvestre og nordøstre hjørne. Oppfordringer: Opplysninger om drenering og fuktsikring av huset skal ligge i FDV perm. Her bør også vedlikeholdsplan i forhold til periodisk vedlikehold som spyling av drensrør etc komme klart frem.

Rom under terreng/ Kjeller:

Beskrivelse: Råkjeller med garasjeport og dør. ingen innvendig trapp, men klargjort for dette. Vurdering: Noe fukt. Råkjeller. Se drenering for hva som bør gjøres ved annet bruk av arealene. Oppfordringer: Ved eventuell oppgradering av kjeller bør det ikke fores ut vegger på innsiden - se nedenfor.

Vann og avløpsrør innvendig:

Beskrivelse: Vann og avløpsrør er dels skiftet, noe fra byggeår. Innvendig pex/ rør i rør. Vurdering: Det er ikke opplyst om eller påvist vesentlige feil eller mangler ved vann og avløpsrør. TG 2 viser et veie gjennomsnitt. Oppfordringer: Periodisk inspeksjon/ test og forebyggende vedlikehold bør gjøres. Produktbeskrivelser bør ligge i FDV perm, og vedlikehold skal normalt beskrives i denne dokumentasjonen.

Ventilasjon:

Beskrivelse: Kun naturlig ventilasjon. Vurdering: I forbindelse med oppussing bør det

vurderes mekanisk eller balansert anlegg. Oppfordringer: Ventilasjonsanlegg bør ha periodisk kontroll og service. Det anbefales at det inngås avtale med servicebedrift for dette med mindre borettslaget har slik avtale. Dokumentasjon bør ligge i FDV permen.

Varmtvannsbereder:

Beskrivelse: 200 liters bereder plassert i kjeller. Vurdering: Ingen dokumentasjon.

Oppfordringer: Normalt forebyggende ettersyn og vedlikehold.

Vannbåren varme, varmesentraler og ildsteder:

Beskrivelse: Ildsted i begge stuer, Disse er fra byggeår. Vurdering: TG 2 grunnet alder.

Ikke moderne rentbrennende ovner.. Oppfordringer: Feierkontroll. Normalt forebyggede vedlikehold.

Våtrom 1:

Beskrivelse: Terskelfritt bad med noe helning mot sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Badet er forholdsvis nytt. 2 sluk. Toalett og usjhjørne innerst Servant i ytre del. Kan benyttes felles ellr som gjestetoalett. Også adkomst fra utsiden/ egen inngang samt gang mot begge generasjonsenhetene. Vurdering: TG2 grunnet alder og manglende dokumentasjon. Det forutsettes at alle elementer er forskriftsmessig montert. Ingen dokumentasjon er fremlagt. Oppfordringer: Normalt forebyggende vedlikehold. Komplett dokumentasjon for alle våtrom bør være tilgjengelig i husets FDV mappe.

Innvendige overflater:

Beskrivelse: Huset er under kontinuelig oppussing. Noen overflater er ferdige, mange andre gjenstår. TG 2 viser et gjennomsnitt.

Forhold som har fått TG3:

Renner, nedløp, utvendig beslag:

Det er skiftet noen råtne bord på baksiden av huset i forbindelse med mosefjerning. (små vanbrett og under pipe) Det ble også skiftet det 2 utsatte ytre kledningene mellom vinduer på fasaden mot øst. Beskrivelse: Renner, nedløp og utvendige beslag er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Renner og nedløp og utvendige beslag hovedsakelig. fra byggeår. Plastrenner og nedløp. Vurdering: Nedrøp, renner og beslag er gamle og slitt. om man ikke ønsker utskifting vil det være noe levetidsforlengende å rense, rette opp og tilpasse elementene. Vannbord og vidskier bør skiftes.

Oppfordringer: Skifte ut elementene eller reparere/ rette opp disse.

Vinduer og ytterdører:

Beskrivelse: Det meste er fra byggeår. Enkelte elementer skiftet. Vurdering: Utskifting eller oppgradering av vinduer bør påregnes. Det gjøres oppmerksom på at det er vesentlig billigere å skifte glass enn å skifte komplette vinduer. I kalkulasjonen er utskifting av glass beregnet. Oppfordringer: Normalt forebyggende vedlikehold som årlig rens, smøring og justering av vinduer og ytterdører samt overmaling/beising av

innramminger vil være levetidsforlengende.

TG ikke undersøkt:

Badene i 2 etasje:

Innredning og utstyr: Beskrivelse: Begge bad i 2 etasje er gamle bad som var under enkel oppussing ved befaring. Det er uvisst i hvilken grad badene vil være ferdigstillet ved salg, og det er derfor ikke gitt noe tilstandsgrad. Det er satt inn dusjkabinett og vaskemaskin i det ene, slik at dette nå er klart for å benyttes. Vurdering: Kjøper må selv gjøre en vurdering av badenes tilstand under visning. Det anbefales eventuelt å ta med en våtromskyndig for kontroll. Oppfordringer: Normalt forebyggende vedlikehold. Komplett dokumentasjon for alle våtrom bør være tilgjengelig i husets FDV mappe.

El-anlegg:

Referanse: Avhendingslova § 2-18 elektrisk anlegg og samsvarserklæring, og den bygningssakyndiges interne kvalitetssikring. Enkel vurdering av el- anlegg, basert på intervju av eier ved befaring. Undertegnende takstingeniør har ikke el- faglig kompetanse, og el- fag er ikke omfattet av rapporten. En registrert elektroinstallatør/ el- takstmann må foreta en kontroll av installasjonen. "El anlegg" i denne rapporten er kun en grunnleggende oversikt på basis av bestemmelse i NS 3600: 2018 og opplysningene er ikke utfyllende.

Beskrivelse av el-anlegg:

2 skap fra byggeår. Sikringer skiftet i det ene. Tiltak/nærmere undersøkelser: Det oppfordres til å få utført en el-takst for anlegget. Undertegnede er ikke sertifisert el-kontrollør og kan derfor ikke gi nærmere beskrivelser av eventuelle feil og mangler.

Er alle elektriske arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet ? Ikke besvart.

Er det utført arbeider på anlegget etter 01. 01. 1999 ? Foreligger det samsvarserklæring på dette ? Ikke besvart.

Er det fare for liv og helse på grunn av anleggets tilstand eller alder ? Nei

Foreligger det kontrollrapport fra offentlige myndigheter, det lokale el- tilsyn eller annen kontrollinstans som er yngre enn 5 år ? Ikke besvart.

Er feil/ avvik i kontrollrapport utbedret eller lukket ? Ingen kontrollrapport tilgjengelig

Er det utført termografi kontroll av anlegget ? Ikke besvart.

Forekommer det ofte at sikringer løses ut ? Nei

Har det vært brann, branntiløp eller varmegang i det elektriske anlegget ? (skader på

deksel, kontaktpunkter, spesielt ved vvb) Nei

Er det synlige tegn til skader på kabler, brytere, downlights, kontakter eller elektrisk utstyr ? (varmegang) Nei

Finnes det kursfortegnelse og er denne i samsvar med antall sikringer ? Ja

Er det synlige defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig innfestet ? Nei

Er tilstanden på støpsel og kontakt til varmtvannsberederen god ? Ja

Finnes det uisolerte kabler man kan komme i berøring med ? Nei

Er kabelføringer tett og intakte i sikringsskapet ? Ja

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el- kontroll? Nei

Lovlighet iht. bygningssakkyndig:

Huset er endret og bygget om noe over tid, og samsvarer ikke fullt ut med byggemeldte tegninger. Lovlighetskontroll er ikke bestilt.

Øvrig informasjon fra megler:

Det er mottatt flere tegningssett for boligen, men ikke for de øvrige bygningene på tunet. Det er noe avvik på fasader når det gjelder vinduer. På tegninger for kjelleren er det følgende avvik: To trappeløp på tegninger et ikke bygget. Arealet hvor trappene skulle vært er ikke inndelt i to som på tegning. Alle rom i kjeller er benevnt som bod, hobby eller lager på tegninger. I første etasje er rom benyttet til soverom benevnt som dagligrom på tegninger. Rommene innenfor den midtre inngangen er benevnt som hhv. vaskerom og wc. I andre etasje er det ene rommet med utgang til balkong og benyttet som soverom benevnt som gjester på tegninger. Det er noe avvik på inndeling av kott og bod. På tegningene er boligen benevnt som generasjonsbolig. I matrikkelrapport er boligen benevnt som enebolig med en boenhet.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

Det er noe avvik på byggetegninger for boligen, se punktet Lovlighet i tilstandsrapporten og meglers kommentar under Standard i salgsoppgaven. Det er ikke mottatt byggetegninger, brukstillatelse eller ferdigattest for andre bygninger enn boligen.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke for uthusene. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tilstand uthus

Det er ikke avholdt tilstandsrapport over uthusene, men følgende er beskrevet i landbrukstaksten:

Driftsbygning:

Eldre driftsbygning med en grunnflate på rundt 470 kvm. Det er en stalldel under låvebru. Møkkakjeller under fjøsdel. Loft med areal på midten. Diverse driftsoner i 1. etasje. Utedo. Bygget har behov for omfattende renovering og oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til driftsbygninger.

Stabbur:

Stabburet er bygget over 2 plan. Romslig. Oppussingsobjekt med en del skader etter elde og råte.

Vognskjul/skjul:

Kondemnabelt bygg som ikke er tillagt noen verdi i landbrukstaksten.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig, og det er montert ventilatorer på begge kjøkken. Boligen har to sikringsskap, hvor det ene er utstyrt med nyere automatsikringer. En 200 liters varmtvannsbereder er plassert i kjelleren, og eiendommen er tilknyttet et privat vannverk (felles).

Følgende er opplyst av selger:

Liten traktor kan overtas av ny eier hvis ønskelig. Gamle antikke ting og snurrepiperier i stabburet kan også følge med hvis ønskelig. Løsøre og redskap som ønskes overtatt av kjøper spesifiseres i særskilt avtale mellom partene, herunder også eventuelt vederlag.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fibernett til boligen. I følge selger er tilgjengelig hastighet opptil 2500MBit/sekund.

Parkering

Kjelleretasjen i boligen har garasjeport og mulighet for parkering. I tillegg er det parkeringsmuligheter på egen gårdsplass samt under låvebru og i låve.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84282639

Radonmåling

Det er ikke fortatt radonmålinger, men ligger i aktsomhetssone moderat til lav.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket:

Det foreligger ingen påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget på Hellesjøveien 182, 1970 Hemnes.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Kommentar fra selger: Ny kontroll ble gjennomført 1. april 2025. I forbindelse med kontrollen ble det montert nye taktrinn til begge skorsteiner. Som følge av dette ble noen takstein skiftet ut. Plater på en skorstein i 2. etasje ble fjernet (påkrevet for inspeksjon). Popen i Leca er helt skadefri og uten sprekker. Det er mottatt bekreftelse på avsluttet sak fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen datert 05.05.2025

Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten øvrige feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Selger opplyser at følgende er skriftlig avtalt med kjøper av jord og skog:

"Dersom kjøper av tun er interessert og har mulighet kan det avtales at kjøper av tun kan dyrke jorden i skogen (ca. 2daa) med egnede grønnsaker eller annet som oppfyller krav til dyrket mark mot rydding i skogområdet etter egen avtale, dessuten er det også

mulighet for kjøper av tun til å delta i årlig elgjakt i skogen og tilhørende jaktlag dersom dette er ønskelig." Megler gjør oppmerksom på at eventuelle avtaler må gjøres direkte mellom eier av tunet og eier av jord og skog, og det må tas høyde for at eier av jord og

skog, eventuelt jaktlag, ønsker vederlag for rettigheten som avgis.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av peiser og vedovner i begge stuene. Det er gulvvarme på de tre badene.

Energimerke

Oransje F

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 176 pr 2024.

Info kommunale avgifter

Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr 4 pipeløp, abonnementsgebyr avløp, forbruksgebyr avløp 221-270 kvm. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. I tillegg kommer kostnader knyttet til privat vanntilførsel.

Eiendomsskatt

Kr 1 760 pr. 2024.

Info eiendomsskatt

Økning i eiendomsskatt må påregnes da eiendommen opprinnelig er lignet som landbrukseiendom, men hvor eiendommen for salg fradeles som enebolig.

Formuesverdi primær

Kr 664 324 pr 2022

Info formuesverdi

Økning i formuesverdi må påregnes da eiendommen opprinnelig er lignet som landbrukseiendom, men hvor eiendommen for salg fradeles som enebolig. Av samme grunn foreligger ikke formuesverdi som sekundærbolig pt.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 126, bruksnummer 20 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:

3226/126/11:

26.11.1937 - Dokumentnr: 1760 - Erklæring/avtale Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900390 - Opprettelse av matrikkelenheten

01.01.2020 - Dokumentnr: 484649 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:126 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 131014 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:126 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 29.11.1982.

Følgende er anmerket i dokumentet:

1. etg.: List ved inngangsdør ikke montert. Div. listing i gang. Avtrekk ikke ferdig. Listing på kjøkken.

2. etg.: Kjellertrapp ikke montert (sikret). Gulvbelegg mangler + listing i gang. Soverom I, noe listing + montering av kottdør. Soverom II, noe listing. Noe tapetsering gang. Puss av pipe. Altan ikke ferdig. Soverom III ikke på begynt. Listing bad + avtrekk mangler.

Leilighet II: Vaskerom ikke påbegynt. Kledning gang mellom leilighetene mangler. Gang ikke ferdig 1. og 2. etg. 2. etg: Noe listing.

Utvendig: Vindskier ikke montert. Terrassetrapp ikke oppført.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.11.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett via privat stikkledning. Eiendommen tilknyttet kommunal vei. Det er privat vannforsyning i området.

Følgende opplysninger er mottatt fra selger vedrørende vannforsyningen:

Vannforsyningen er felles med flere naboer, og vedlikehold foretas ved behov på dugnad. Det er ikke noen løpende kostnader for dette. Vannet kommer fra en brønn et stykke opp i skogen, og det har vært godt drikkevann og benyttet som dette i lang tid. Det er ikke kjent om det foreligger prøver av vannkvaliteten. Naboeiendommen har kommunal vanntilførsel, men det er ikke kjent hvor ledningen går.

Kommentar fra megler:

Det er gjort henvendelse til Aurskog-Høland kommune vedrørende mulighet for tilkobling til offentlig vannledning. Henvendelsen er ikke besvart ved opprettelse av salgsoppgaven. De faktiske forhold (kapasitet, krav, arbeid, kostnader m.m) vedrørende eventuell mulighet for tilknytning til offentlig vanntilførsel er derfor ikke kjent. Det kan ikke legges til grunn at eiendommen kan få offentlig vanntilførsel og at en eventuell søknad om tilkobling vil bli godkjent. Interessenter oppfordres til å kontakte megler og kommunen for mer informasjon.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vannanlegg over tid. Grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

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

overordnende-planer/

Adgang til utleie

I følge e-post fra Aurskog-Høland kommune til selger ble boligen søkt og godkjent som generasjonsbolig på 1970-tallet. Følgende er hentet fra e-posten: Det er intern gjennomgangsmulighet mellom de to delene, og boligen vil derfor bestå av en boenhet, ikke to, for eiendommen har kun en adresse. Dersom boligen i dag ser ut som på tegninger (mulig å gå mellom enhetene innenfra) kan den lovlig brukes som generasjonsbolig og/eller som bolig med mulighet for utleiedel.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

110 990 (Omkostninger totalt)

126 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 500 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 516 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 519 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 990

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,- pr stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.300,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, kommunale opplysninger og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 20, 1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000.

Salgsoppgavedato

13.05.2025

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240225	

Selger 1 navn
Gunnar Midtsund

Gateadresse	
Hellesjøveien 182	

Poststed	Postnr
HEMNES	1970

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1107240225

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt støpt gulv (med isolasjon og membran) og fliser midtre bad nede. Ellers ny membran og behandling bad øst. Begge ferdig 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran, fliser og epoxymaling. Kun vedlikehold/oppgradering av eldre bad (ikke byggemelding)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Noe utskiftning 2024 og gjennom årene (også av fagperson for flere år siden, men har ikke lagret dokumentasjon).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan ha vært noe smått tidligere enkelte steder, men har ikke merket problem etter utbedring av drenering (spyling/graving/utbedring utløp osv.). I tillegg minimalt hvis noe.

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har sikkert vært enkelte mus som har sluppet inn enkelte ganger. Har utbedret tetting til flere kott. Kjenner ikke til andre insekter enn fluer osv. som normalt (ikke skadelig).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Inneholder av Innovasjon Elektro AS: Martin Hellesjø som også er nabo har flere ganger vært innom for mindre vedlikehold og kontroll, dessuten har noe mindre utskifting vært gjort av eier og beboer med elektrikerbakgrunn.

Arbeid utført av

Innovasjon Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll i 2024 avdekket jordfeil på låven der anlegget nå er koblet fra og feilen er registrert rettet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Industrikontakt ute benyttes til lading.

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Ådne Midtsund	eb3b4fc899016cc91c1c935c f42d70db033f8377	25.04.2025 07:50:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240225

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

Befaringsdato: 23.10.2024



Tilstandsrapport



Generasjonsbolig/ Våninghus

Adresse:

Hellesjøveien 182
1970 Hemnes

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
------	------	------	------	------	--------

126	11,17				
-----	-------	--	--	--	--

Kommune nr: 3226

Kommune: AURSKOG-HØLAND



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS, org. 980 662 527 mva

E-post: brath@nsn.no

Telefon: 99 639 739

Bolig - Næring - Landbruk - Skjønn - Tilstand

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Våningshus

Garasje:

Ombygninger:

Bygninger på eiendommen:

Byggeår:	1980	BRA-i 312	P-ROM 289
	TBA 10	BRA-e 152	BTA 490

Huset er endret og bygget om noe over tid, og samsvarer ikke fullt ut med byggemeldte tegninger.



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer næringstakster, boligtakster og landbrukstakster. I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringsaker/ valg av selskap/ vilkår.

Vi følger bransjestandarden for etterutdanning i NITO og Norsk Takst.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Radonmåling	☒	Arealdokumentasjon	☐
Energiattest	☒	Lovliggjøring/ byggesak	☐
Tetthetsmåling	☐	FDV Mappe	☐
Brann og sikkerhet	☐	Vedlikeholdsplan	☒
El-Takst/ El-Kontroll	☐	Budsjett/ grunnlag for oppussing	☐



Generasjonsbolig/ Våninghus

Akershus 13.11.2024

Jørn Brath. Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



INNHALDSOVERSIKT:

Loft:

Kryploft uten gulv. Luke fra gang. Ikke måleverdig areal.

Raftekott:

4 idelloft i 2 etasje. Lueadkomst

1 etasje vest:

Stue: Laminatgulv, Platepanel og tapet. Himlingsplater.. Peisovn. Teglforblandet pipeløp.

Kjøkken: Laminatgulv. Vegger med malte plater og panel.. Himlingsplater. Tidsmessig kjøkkeninnredning. Romslig.

Entre: Gulv med Terrazzofliser. Malt tapet og puss på vegger. Himlingsplater.

Bad ved inngang i midten: Flislagte gulv og vegger. 2 delt. Toalett og dusj innerst. Ytre sone med flislagt gulv, malte vegger. Servant i benk. Tidsmessig bad.

2 etasje vest:

Gang: Laminat på gulv. Malte/ tapetserte vegger. Himlingsplater.

Soverom 1 - 3: 1 rom pusset opp, 1 nesten ferdig og 1 ikke påbegynt. I det ferdige er det lagt laminatgulv. Malte vegger og himlinger.

Bad: Under oppussing/ uferdig. Vinylbelegg på gulv. Plater/ malte flater på vegger. Himlingsplater.

1 etasje øst:

Gang/ trappeløp: Laminatgulv. Malte vegger. Himlingspanel.

Entre: Gulv med Terrazzofliser. Malte vegger. Himlingsplater.

Soverom/ kontor: Vinylbelegg på gulv. Tapetserte vegger. Himlingsplater.

Kjøkken: Laminatgulv. Vegger med malte plater og panel.. Himlingsplater. Tidsmessig kjøkkeninnredning. Romslig.

Bad: Under oppussing/ uferdig. Støpt malt gulv. Plater på vegger. Himlingsplater.

Stue: Laminatgulv, Platepanel og tapet. Himlingsplater.. Peisovn. Pusset peis/ pipeløp.

2 etasje øst:

Gang: Tregulv. Malte vegger. Panel i himling.

Soverom 1 - 3: Laminat og vinyl på gulv. Koreapanel på vegger Panel og himlingsplater.

Balkong: Felles balkong med adkomst fra 2 etasje

Kjeller:

Råkjeller i mur/ pusset Leca.

Garasjeport, dør (under utskifting) og noe vinduer.

Soneinndelt - se vedlagte tegninger.

KONSTRUKSJONSMETODE:

Støpt plate i bunn. Antatt fundamenter på fylling/ faste masser.

Pusset grunnmur i Leca.

Panelkledd vegger.

Saltak i tre.

Yttertak tekket med takstein



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISER:

MANDAT:

Det er bestilt Tilstandsrapport av selger for bruk ved omsetning av landbrukseieendommen.. Taksten er bestilt uten markedsanalyse og markedsverdi. Verdiene kommer frem i landbrukstaksten som denne rapporten er et vedlegg til. Dette rapportformatet tar utgangspunkt i NS 3600 og takseringsforskriften til Avhendingsloven. Rapporten gjelder for våningshuset.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering og tilstandsrapportering av alle typer eiendom, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering.

FÅ MERE UT AV EIENDOMMEN DIN:

De langt fleste eiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk bygningssrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner samt vedlikeholdsplaner og anbudsgrunnlag. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.

GENERELLE PREMISER:

GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av bolig og fritidseiendommer/ denne type oppdrag.

PREMISER VED KJØP AV BRUKT BOLIG:

Det er svært viktig å være oppmerksom på at en brukt bolig på ingen måte inneholder de samme kvaliteter som en ny bolig. Eldre boliger er normalt svekket over tid og oppfyller ikke kravene i dagens regelverk for nye boliger. Mange bygg er oppgradert og modernisert eller ombygget/ tilbygget i flere omganger. Det er viktig å merke seg at oppussing av overflater i utgangspunktet er av kosmetisk art, og ikke forbedrer bygningsdelenes funksjon. Dette kan for eksempel gjelde for flislegging av eldre bad. Feil og mangler som er skjult av nye overflater er ikke kontrollert med mindre annet er oppgitt. Møbler og inventar er ikke flyttet under befaringen, og skader, feil eller mangler som er skjult av dette må stå for selgers risiko. Undertegnede takstingeniør tar ikke på seg noe som helst ansvar for skjulte feil og mangler.

BEGRENSNINGER:

Arealmålingene hensyntar føringene i NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling med mindre annet er kommentert i denne rapporten. Inspeksjonen er utført med de begrensninger som ligger i hvor klargjort eiendommen er for inspeksjon. Møbler, dusjkabinetter og annet inventar er ikke flyttet. Er det ikke satt opp stillas eller lift er ikke tak inspisert (HMS regler) Det er kun boret hull i vegger for fuktinspeksjon der eier uttrykkelig har tillatt dette. Ikke gangbare kryprom er kun inspisert der det er lagt ut tørre matter og er trygg framkommelighet for takstingeniøren.

Konstruksjoner er ikke åpnet.

Der det i rapporten er konkludert med TGIU betyr dette at elementet ikke er kontrollert og at kjøper oppfordres til å få dette undersøkt, eller hensyntatt risikoen ved manglende inspeksjon i sin budgivning.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolasjon er ikke kontrollert.

Det er ikke gjort målinger med instrument for å avdekke lodd, helning og retningsavvik på bygningsdeler i forhold til toleransegrensene i NS 3420 som omhandler skjelheter i forskjellige konstruksjonselementer.

Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet for kontroll av mus, insekter, skadedyr, sopp eller råte.



Premisser:

GENERELLE PREMISSE

RISIKOKONSTRUKSJONER:

Det er normalt vanskelig eller umulig å fastslå bygningsdelenes tilstand og funksjon ved en tilstandsrapport på nivå 1. Nivå 1 er en standardkontroll som utføres ved forbrukersalg av bolig/ fritidsbolig. Denne formen for kontroll baserer seg på ren besiktigelse av bygningen uten fysiske inngrep. Der det i rapporten blir omtalt risikokonstruksjoner eller anbefalinger om videre undersøkelser / TGIU må dette tas på største alvor av eventuell kjøper og hensyntas i budgivningen. Tilsvarende der undertegnede viser til usikkerhet i beskrivelser/ konklusjoner. At noe betegnes som en risikokonstruksjon betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt, men at det er risiko for at skader kan oppstå.

UTBEDRINGSKOSTNADER:

Ved TG3 skal det angis hva det vil kunne koste å utbedre aktuell bygningsdel. Anslagene er forsiktig angitt og baserer seg på tilsvarende kvalitet, registrerte avvik/ mangler og angitte tiltak i rapporten. Dette er rimeligste kurante utbedringsmetode og kan ikke nødvendigvis sammenlignes med pristilbud fra håndtverker. Merk også spesielt at det kan forekomme uavdekkede avvik som ikke fremkommer i rapporten. Faktiske kostnader vil avhenge av personlige valg samt varierende priser på materialer å tjenester. Om du ønsker prisvurdering for utbedringer av TG2 eller andre ønskede utskiftninger kan dette eventuelt bestilles på brath@nsn.no

GJENVÆRENDE BRUKSTID/ LEVETID:

Det er i rapporten tatt utgangspunkt i statistisk gjenværende levetid i henhold til byggforsk-seriens faktablader i serien 700.320 som gjengir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

LOVLIGHETSKONTROLLER:

Husets lovlighet eller mangel på sådan er til enhver tid eiers ansvar.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningsloven eller tekniske forskrifter til denne.

Der det er utlevert byggemeldte tegninger til takstingeniøren er disse kontrollert opp mot faktisk bruk av arealene.

Byggemeldte tegninger stemmer i dette tilfellet ikke fullt ut med faktiske forhold.

SELGERS ANSVAR:

Selger har, før takstingeniørens befaring, mottatt et skriv som klart og tydelig viser hvilke forberedelser som må gjøres for å kunne utføre en trygg og fullstendig befaring. Der manglende tilrettelegging eller ikke inspiserbare (TGIU) elementer viser seg å ha mangler kan takstingeniøren på ingen måte ta ansvaret for dette. Om feil eller mangler ved boligen som burde vært opplyst om eller elementer som burde vært klargjort ikke er det vil selger selv måtte ta det fulle og hele ansvaret for eventuelle feil eller mangler som avdekkes på et senere tidspunkt. Der eier har gjort endringer/ ombygginger eller bygget tilbygg i strid med gjeldende regelverk må eier selv ta ansvaret for dette. Undertegnede kan eventuelt engasjeres for å forsøke å lovliggjøre ikke byggemeldte/ søkte endringer etc.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som har det fulle og hele ansvaret for det elektriske anlegget. All dokumentasjon for anlegget bør oppbevares i eiendommens FDV perm. Mangler du dette bør det lages en ny **FDV perm**. Bistand til dette kan bestilles på brath@nsn.no I en FDV perm skal all eiendommens dokumentasjon oppbevares og permen skal følge boligen ved salg. Manglende FDV perm/ boligdokumentasjon vil føre til avvik i BOLIGSALGSRAPPORT og dermed kunne ha mye og si for hvilken pris/ takst eiendommen kan oppnå.

EGENERKLÆRING:

Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklærings-skjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklærings-skjemaet er utfyllende.

KJØPERS ANSVAR:

Kjøper må være klar over at der det anbefales nærmere kontroll, vises til usikkerhet eller er opplyst om manglende undersøkelser vil det normalt ikke kunne fremmes en klage på feil eller mangler i disse elementene i ettertid. Derfor må du som kjøper ta stilling til om du skal få undersøkt punktet nærmere eller er villig til selv å ta risikoen og ansvaret. Jfr Avhendingslovens tekst:

Har kjøparen før avtale vart innått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgjer ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen borde vorte kjent med ved undersøkinga.

Les derfor HELE rapporten nøye og legg spesielt merke til hvilke usikkerheter, anbefalinger eller manglende undersøkelser det opplyses om.

MEDHJELPERS/ MEGLERS ANSVAR:

Normalt vil eiendomsmeglere hente inn dokumentasjon i forhold til regulering, lovlighet, rettsforhold og en del andre opplysninger om eiendommens rettslige og juridiske tilstand. Det er meglers ansvar å kontrollere disse opplysningen og gjengi eventuelle avvik i salgsoppgave/ prospektet. Dette er meglers, og ikke takstingeniørens mandat.



Reguleringsmessige forhold:

LOVLIGHETSKONTROLL:

Lovlighetskontroll er ikke bestilt. Det bør lages en FDV perm som inneholder lovlighetsdokumentasjon. Det er noe avvik mellom faktiske forhold og byggemeldte tegninger.

AREALDOKUMENTASJON:

Arealdokumentasjon er ikke bestilt. Det er utført omtrentlig arealmåling på stedet.

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med Ferdigattest eller Midlertidig Brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på brath@nsn.no eller tlf:99 639 739 for bistand.

HVA ER HVA:

Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser.

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere.

Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge.

Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan få lov til å bygge. En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner:

Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplan er utgått som plantype for nye arealplaner, men kommunen har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.



Generelle eiendomsopplysninger:

Ligger eiendommen i rasutsatt område?
Ligger eiendommen i flomutsatt område?
Er det foretatt radonmåling?
Er det tilfredstillende dagslysflate og rømningsvei?
Er det tilfredstillende takhøyde?
Oppfatter eier vann og avløp som tilfredstillende?
Har boligen energimerking?
Er det utført el- tilsyn de siste 5 år?
Har boligen varsling og slukkeutstyr for brann?
Feies pipe regelmessig?
Er bygninger godkjent slik de fremstår ved befaring?

Nei
Nei
Nei
Ja
Ja
Ja
Nei, Energimerking anbefales utført
Nei
Ja
Ukjent
Ikke kontrollert

Eiendomsbeskrivelse:

Generelle opplysninger:

I følge radonkart , kvikkleirekart og flomkart er det ikke risiko av betydning i området. Helesjøen er naturvernområde. Se vedlagte kartutsnitt på neste side.

Tomt/ fellesarealer:

Tunet har behov for noe oppgradering.

Bebyggelsen på eiendommen:

I denne rapporten er kun våningshuset beskrevet. Øvrige bygg i landbrukstaksten.

Parkering:

Svært gode parkeringsmuligheter på eiendommen. Både ute og inne.

Miljømessige forhold:

Ikke kontrollert her.
Ingen forurensningsanmerkninger i matrikkelen.

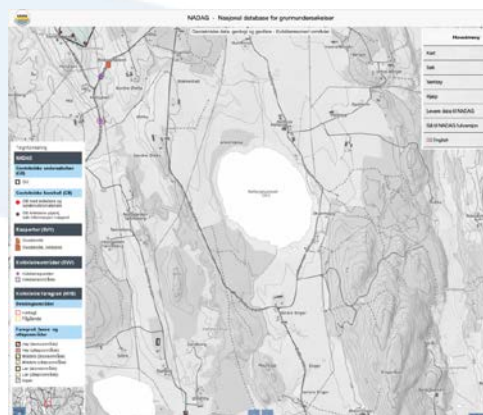
Brann og sikkerhet:

Eier opplyser og viser at det er kjøpt og montert nye brannslukkere og mange nye brannvarslere.

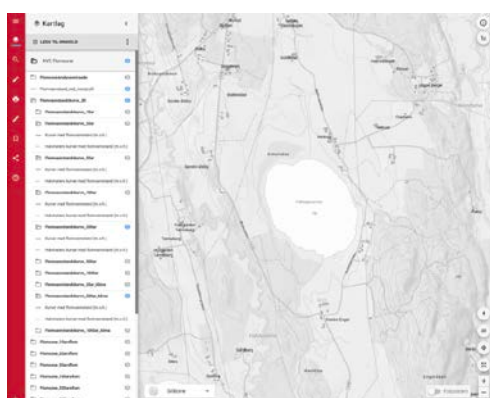




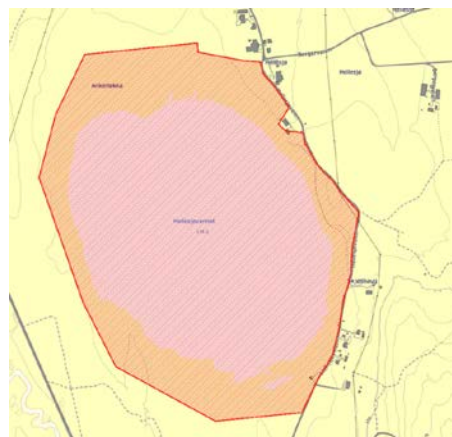
Radonsonekart. Moderat til lav risiko



Kvikkleirekart. Ingen risiko beskrevet i kartet



Flomsonekart. Ingen risiko beskrevet i kartet.



Helesjøen er definert som naturvernomsone.



AREALER:**KOMMENTARER TIL AREALENE:**

BTA er brutto areal inkludert yttervegger.
BRA-i er innvendig areale i boenheten.
BRA-e er eksterne arealer i for eksempel garasje. Arealer som har utvendig inngang eller inngang fra fellesarealer.
BRA-b er inngalset balkong i tilknytning til boenheten.
TBA er åpent areal som balkonger og terrasser.
ALH er arealer med lav himlingsshøyde
GUA er gulvareal med lag takhøyde f.eks under skråtak.

Bygg/ etasje:	BTA:	BRAi	BRAe	Annet
Kjeller	160		152	
1 etasje + 2 etg	330	312		
Balkong (TBA)				10
Sum arealer:	490	312	152	10

ROMBESKRIVELSE:**Kjeller:**

Råkjeller. Tømt. Store åpne rom.

1. etasje

2 kjøkken, 2 bad, 3 innganger, 2 trappeløp 1 soverom/kontor 2 stuer.

2. etasje

6 soverom, gangarealer, 1 bad. Raftekott. Balkong



NYVERDI:

FRADRAG:

NÅVERDI/ RESTVERDI:

TOMTEVERDI:

Tomteverdien viser beliggenhetens verdi sammen med faktisk tomteverdi og opparbeidelse/ fellesarealer osv.

[illegible]

Takkonstruksjon og loft:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Saltak med takstoler. Takbord som undertak.			
Vurdering:	Sett fra innsiden fremstår konstruksjonen i normalt god stand hensyntatt alder. Det er noe fuktskjolder samt noe insekter. Det er ikke lagt gulv i loftet, så det er ikke gjennomført fullstendig besiktigelse. Loftet kun inspisert med hode gjennom luken fra rommet nedenfor.			
Oppfordringer:	Statiske beregninger og dokumentasjon av takets oppbygging skal ligge i husets FDV perm. Alle boliger bør ha en vedlikeholdsplan og periodisk inspeksjon og forebyggende vedlikehold av tak og loft bør utføres. Det er spesielt viktig å passe på at lufting fungerer og at takgjennomføringer er tette. Kjøper oppfordres til å legge ut gulv og gjennomføre skikkelig inspeksjon av loftet. Risikokonstruksjon.			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.			
Utbedringskostnader:				
Taktekking:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Det ligger 43 ubrukte takstein og 24 mønetakstein under stabburet. Dette gjøre det enkelt å skifte ut en og en takstein hvis /når det blir nødvendig.			
Vurdering:	Betongtakstein fra byggeår. Taket er rensert i år.			
Oppfordringer:	Taket er kun kontrollert utvendig fra bakkenivå. Det kan være noe gjenværende levetid i tekkingen. Om tekking ikke skal skiftes bør taket impregneres.			
Levetider/ vedlikehold	Det bør utføres årlige utvendige tak-inspeksjoner samt gjøres vedlikehold og utbedringer der det er nødvendig. Lekkasjer fra tak vil ofte kunne medføre omfattende skader det vil være dyrt å utbedre.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Normal tid før utskifting av tegl-takstein er 10 - 40 år. For betongtaksten 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.			
Kr 100.000 - 200.000				



Renner, nedløp, utvendig beslag:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:	Det er skiftet noen råtne bord på baksiden av huset i forbindelse med mosefjerning. (små vanbrett og under pipe) Det ble også skiftet det 2 utsatte ytre kledningene mellom vinduer på fasaden mot øst.			
Beskrivelse:	Renner, nedløp og utvendige beslag er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Renner og nedløp og utvendige beslag hovedsakelig. fra byggeår. Plastrenner og nedløp.			
Vurdering:	Nedløp, renner og beslag er gamle og slitt. om man ikke ønsker utskifting vil det være noe levetidsforlengende å rense, rette opp og tilpasse elementene. Vannbord og vidskier bør skiftes.			
Oppfordringer:	Skifte ut elementene eller reparere/ rette opp disse.			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.			
Kr 50.000 - 100.000				
Skorsteiner og pipe:		Referansenivå:	Referansenivå	Tilstandsgrad 2
		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:	Pipene er bygget i Leca. Det var feier i huset 5/9.2022 og kontrollerte piper og ildsteder. Ildstedet har vært benyttet i vestre del forholdsvis nylig, men ikke de siste årene i østre del. Det var under kontroll et fuglerede i østre pipe. Dette er fjernet og det ble montert hønsenetting. Kontrllert i ettertid av feier.			
Beskrivelse:	Pipehatt. Pussede Lecapiper. Noe sprekkdannelse utvendig. Feieluker i kjeller.			
Vurdering:	Det forutsettes at pipe og tilkoblede ildsteder er oppbygd og montert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger for tilkoblede ildsteder. Pipe og ildsted(er) er ikke funksjonsprøvd. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for piper og ildsteder. Ingen feiekontroll.			
Oppfordringer:	Dokumentasjon for pipe og ildsted skal ligge i boligens FDV perm. Det bør utføres en feierkontroll og eventuelle avvik bør rettes.			
Pusset	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 60 år Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig 10 - 30 år			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				



Yttervegger og etasjeskiller:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:	Utvendige vegger på baksiden er vasket og delvis malt. Enkelte skadede deler er skiftet			
Beskrivelse:	Støpt etasjeskille mot kjeller, trebjelkelag mellom 1 etasje og mot loft. Utvendig kledning antas å være fra byggeår. Stående kledning.			
Vurdering:	Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmer og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset. Generelt oppussingsbehov.			
Oppfordringer:	Avsatt for innvendig trapp i etasjeskille mot kjeller. Etasjeskille mot loft bør kontrolleres da dette er en risikokonstruksjon for insekter, mus, fukt etc. Utvendige vegger bør stedvis males. Skadede deler bør skiftes. Se dette i sammenheng med øvrig oppussing. Råte og tørkesprekker påvist flere steder.			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal levetid for utvendig kledning i tre er 40 - 60 år avhengig av ytre påkjenninger og vedlikehold. Normal intervall for utvendig overflatebehandling er 5 - 10 år avhengig av type beis/ maling/ overflatebehandling.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Vinduer og ytterdører:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:				
Beskrivelse:	Det meste er fra byggeår. Enkelte elementer skiftet.			
Vurdering:	Utskifting eller oppgradering av vinduer bør påregnes. Det gjøres oppmerksom på at det er vesentlig billigere å skifte glass enn å skifte komplette vinduer. I kalkulasjonen er utskifting av glass beregnet.			
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold som årlig rens, smøring og justering av vinduer og ytterdører samt overmaling/ beising av innramminger vil være levetidsforlengende.			
Levetider/ vedlikehold	Normal levetid for vinduer i tre er 20 - 60 år Normal levetid for ytterdører i tre er 20 - 40 år. Det anbefales at mekaniske deler på vinduer og dører smøres jevnlig. Vedlikeholdsintervall for malte trevinduer og dører er 2- 8 år. Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Kr 200.000 - 300.000				

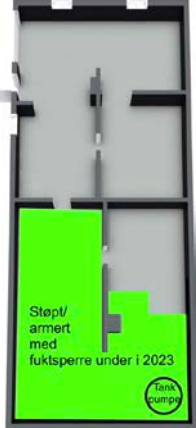


Terrasser og balkonger:		Referansenivå:	Byggeår	Tilstandsgrad 1
	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon		
Opplysninger gitt av eier:	Balkongen i 2 etasje er nylig pusset opp.			
Beskrivelse:	Understøttet trekonstruksjon med letak og trerekkverk.			
Vurdering:	Fremstår i normalt god stand.			
Oppfordringer:	Produktbeskrivelser og vedlikeholdsanvisninger for terrassematerialer bør ligge i husets FDV perm. Da ser man klart hvilke typer vedlikeholdsprodukter som skal benyttes og hvordan/ hvor ofte dette skal gjøre. Dette bør implementeres i vedlikeholdsplan for huset.			
Levetider/ vedlikehold	Normalt levetidsforlengende vedlikehold			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Byggegrunn og terrengforhold m.m.		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon		
Opplysninger gitt av eier:	Huset er antakelig bygget på fase masser.			
Beskrivelse:	Huset ser ut til å være bygget med støpt plate i bunn av byggegrop.. Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for dette og oppbygging er derfor uviss. Den forutsettes å være i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Det er ikke gitt opplysninger i forhold til damp og radonsperre samt isolering mot grunn.			
Vurdering:	Ingen vesentlige sprekker i grunnmur, men noe fukt påvist i kjeller. Det anbefales at byggegrunn justeres fra huset slik at det er fall på alle kanter. Se forøvrig drenering.			
Oppfordringer:	Dokumentasjon for oppbygging av fundamenter/ byggegrunn bør ligge i husets FDV perm.			
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				

☒

Grunnmur, kjellergulv og fundamenter:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Støpte fundamenter Pusset grunnmur i Leca.			
Vurdering:	Fremstår i normalt god stand hensyntatt alder. Uisolerte vegger. Uviss om det er isolasjon mot grunn. Det er noe fukt i kjellergulv og nedre del av kjellervegger. Antakelig grunnet kapilært oppsug og gammel drenering.			
Oppfordringer:	Normalt periodisk ettersyn og forebyggende vedlikehold.			
Levetider/ vedlikehold	Terrenget anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren. Taknedløp som mangler utkast og er avsluttet over terreng anbefales forlenget slik at takvann blir ledet bort fra grunnmuren for å unngå unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Normal intervall for vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 5 - 10 år.			
Utbedringskostnader:	Normal intervall for utskifting av drenssystem med drensledninger er mellom 20 - 60 år.			
Drenering og fuksikring:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Drensrørene er spylt med høytrykkspyler og 20 meter slange i år. Det er grunnmursplast rundt hele bygget. Det er lagt gamle takstein inntil mur der plasten ikke går helt opp til bakkenivå. Det er lagt ny fuktsperre og armer/støpt nytt gulv i innerste del mot vest. Se markering (grønt) se planskisse neste side) Øvrig gulv fra byggeår men stedvis lagt noe ny avrenningsmasse.			
Vurdering:	Eier opplyser videre at det i forbindelse med nytt gulv innerst ble satt inn en aluminiumsbrønn med diameter 165 cm. ca 20 cm fra vegg. Montert ny senkepumpe med flotør for ekstra sikkerhet mot høy vannstand ved spyling av drenering og ekstremnedbør. Utløp ned mot bergervegen sammen med øverste taknedløp.			
Oppfordringer:	Drenering hovedsaklig fra byggeår. Det anbefales å oppgradere drenering om kjeller skal benyttes til annet bruk en råkjeller. I så fall bør det legges isolasjon utenpå lecamur, drensplater på utsiden av denne og topplist. Videre skifte ut drensrør rundt huset og justere terrenget slik at det blir fall på alle kanter. Enklere og rimeligere vedlikehold av eksisterende ved å legge overlappende knotteplast samt jevnlig spyling av drensrør. Spylepunkter med lokk ved nordvestre og nordøstre hjørne.			
Opplysninger om drenering og fuksikring av huset skal ligge i FDV perm. Her bør også vedlikeholdsplan i forhold til periodisk vedlikehold som spyling av drensrør etc komme klart frem				
Levetider/ vedlikehold	Normal intervall for vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 5 - 10 år. Normal intervall for utskifting av drenssystem med drensledninger er mellom 20 - 60 år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				



Rom under terreng/ Kjeller		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:		
		Ingen dokumentasjon		
Beskrivelse:	Råkjeller med garasjeport og dør. ingen innvendig trapp, men klargjort for dette.			
Vurdering:	Noe fukt. Råkjeller. Se drenering for hva som bør gjøres ved annet bruk av arealene.			
Oppfordringer:	Ved eventuell oppgradering av kjeller bør det ikke fores ut vegger på innsiden - se nedenfor.			
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Fuktkontroll/ hullboring:	I denne type eldre hus er det normalt ikke fuktsperre og radonsperre mot grunn. Normal konstruksjon i denne perioden var betongdekke støpt direkte på grunn eller på kapilærbrytende lag av kult eller lignende. Det ble normalt ikke brukt markisolasjon. Det er utført fuktsøk/ fuktmålinger med hammerelektrode med Protimeter MMS 2, hvor det ble registrert forhøyende fukverdier i gulv og nedre del av vegger.			
Rom under terreng:	 Utforede vegger under terreng. Ett kjent problemsted der det finnes sopp og råteskader. Trevirke i kontakt med kjellermuren suger fukt og dette medfører etter hvert soppangrep. I tillegg har det vært mange beskrivelser på hvordan dette skal utføres, noen meget dårlige. Den bygningssakyndige søker alltid etter fukt i disse konstruksjonene, og i de fleste tilfeller finner vi også fukt. Men, noen ganger får vi ingen utslag på fuktmålinger, - og finner heller ingen feil om vi foretar hullboringer. Som kjøper må du være klar over at det er stor risiko forbundet med utforede trevegger uansett (spesielt i eldre hus) og spørsmålet er; Når kommer fukten (ikke om den kommer, den kommer med 99% sikkerhet....) Utforede kjellervegger er en stor risiko konstruksjon – her må man regne med tiltak før eller siden Oppforede tregulv. Ofte ett problemsted der det finnes sopp og råteskader. Trevirke i kontakt med betongen suger fukt og dette medfører etter hvert soppangrep. Isolasjonen som ofte ligger i dette gulvet skaper en temperaturforskjell og som igjen skaper en høyere relativ luftfuktighet. I tillegg er det ofte fukt-problematikk fra grunnen i disse konstruksjonene. Eldre bygg har heller normalt ikke fuktsperre. Oppforede tregulv er ikke en anbefalt løsning, dette er en stor risikokonstruksjon – her må man som regel regne med tiltak. Hva utbedringen egentlig innebærer vil være avhengig av mange forhold, ta derfor nærmere kontakt med den bygningssakyndige for å få råd.			



Vann og avløpsrør innvendig:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Vann og avløpsrør er dels skiftet, noe fra byggeår. Innvendig pex/ rør i rør.			
Vurdering:	Det er ikke opplyst om eller påvist vesentlige feil eller mangler ved vann og avløpsrør. TG 2 viser et veie gjennomsnitt.			
Oppfordringer:	Periodisk inspeksjon/ test og forebyggende vedlikehold bør gjøres. Produktbeskrivelser bør ligge i FDV perm, og vedlikehold skal normalt beskrives i denne dokumentasjonen.			
Levetider/ vedlikehold	Normal levetid for avløpsrør er ca 50 år. I følge NBI 700.330 har PEX rør en levetid på 25 - 75 år. Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Ventilasjon:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Kun naturlig ventilasjon			
Vurdering:	I forbindelse med oppussing bør det vurderes mekanisk eller balansert anlegg.			
Oppfordringer:	Ventilasjonsanlegg bør ha periodisk kontroll og service. Det anbefales at det inngås avtale med servicebedrift for dette med mindre borettslaget har slik avtale. Dokumentasjon bør ligge i FDV permen.			
Levetider/ vedlikehold	Her er det store variasjoner, og produktbeskrivelser vil normalt kunne gi relevante opplysninger. Anbefalt service vil være levetidsforlengende for anlegget.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				



Samlekarakter VVS		Tilstandsgrad 2	
Varmtvannsbereder:		Referansenivå:	Normal byggeskikk Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon		
Beskrivelse:	200 liters bereder plassert i kjeller		
Vurdering:	Ingen dokumentasjon.		
Oppfordringer:	Normalt forebyggende ettersyn og vedlikehold.		
Levetider/ vedlikehold	Generelt vil levetiden på varmtvannsberedere være høyst usikker ut over 10 år fra produksjonsåret, men dette er ikke absolutt.		
Kostnadsanslag ved TG 3:	Romklima, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan påvirke levetiden. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker.		
Utbedringskostnader:	Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk 10 – 25 år.		
Alder varmtvannsbereder:	Uviss.		
Plassering/ lokalisering:	kjeller		
Lekkasjesikring:	Ja: ☐ Nei: ☒		
Synlige fuktskader:	Ja: ☐ Nei: ☒		
Synlige avvik el tilkobling:	Ja: ☐ Nei: ☒		
Vannbåren varme, varmesentraler og ildsteder.:		Referansenivå:	Normal byggeskikk Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon		
Beskrivelse:	Ildsted i begge stuer, Disse er fra byggeår.		
Vurdering:	TG 2 grunnet alder. Ikke moderne rentbrennende ovner.		
Oppfordringer:	Feierkontroll. Normalt forebyggede vedlikehold.		
Levetider/ vedlikehold			
Kostnadsanslag ved TG 3:			
Utbedringskostnader:			
Varmepumpe etablert år: _____ Rørgjennomføringer fagmessig utført: Ja: ☐ Nei: ☐ Vannbåren varme etablert år: _____ Reguleringsventiler i bruksmessig stand: Ja: ☐ Nei: ☐ Pellletsanlegg etablert år: _____ Har eiendommen nedgravd oljetank e.l.: Ja: ☐ Nei: ☐ Fjernvarmeanlegg etablert år: _____ Pålegg om sanering av nedgravd tank: Ja: ☐ Nei: ☐ Kommentarer tekniske anlegg:			



		Samlekarakter våtrom 1	Tilstandsgrad 2	
Våtrom 1:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
		Tilstandsgrad 2		
Beskrivelse:	Terskelfritt bad med noe helning mot sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Badet er forholdsvis nytt. 2 sluk. Toalett og usjhjørne innerst Servant i ytre del. Kan benyttes felles ellr som gjestetoalett. Også adkomst fra utsiden/ egen inngang samt gang mot begge generasjonsenheter.			
Vurdering:	TG2 grunnet alder og manglende dokumentasjon. Det forutsettes at alle elementer er forskriftsmessig montert. Ingen dokumentasjon er fremlagt.			
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold. Komplett dokumentasjon for alle våtrom bør være tilgjengelig i husets FDV mappe.			
Levetider/ vedlikehold	Varierer med bruk og vedlikehold.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
				
☒				

Kjøkken i vestre del		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon		
Beskrivelse:	Trefarget innredning med laminert benkeplate. Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Romslig og tidsmessig			
Vurdering:	Fremstår i normalt god stand.			
Oppfordringer:	Jevnlig ettersyn og vedlikehold. Produktfakta for alle elementer bør ligge i husets FDV perm.			
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Utført funksjonsprøving av ventilator:		Ja: ☒	Nei: ☐	
Utført funksjonsprøving av blande batteri:		Ja: ☒	Nei: ☐	
Utført funksjonsprøving av hvitevarer, innredning og øvrig utstyr:		Ja: ☒	Nei: ☐	Bildet nedfor fra vedovn ved peisen i tilstøtende stue.
				
☒				

Kjøkken i østre del		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon		
Beskrivelse:	Trefarget innredning med laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Romslig og tidsmessig			
Vurdering:				
Oppfordringer:	Jevnlig ettersyn og vedlikehold. Produktfakta for alle elementer bør ligge i husets FDV perm.			
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Utført funksjonsprøving av ventilator:		Ja: ☒	Nei: ☐	
Utført funksjonsprøving av blande batteri:		Ja: ☒	Nei: ☐	
Utført funksjonsprøving av hvitevarer, innredning og øvrig utstyr:		Ja: ☒	Nei: ☐	
				
		☒		

		Samlekarakter våtrom 3	TGIU
Badene i 2 etasje		Referansenivå:	Normal byggeskikk
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Innredning og utstyr:		TGIU	
Beskrivelse:	Begge bad i 2 etasje er gamle bad som var under enkel oppussing ved befaring. Det er uviss i hvilken grad badene vil være ferdigstillet ved salg, og det er derfor ikke gitt noe tilstandsgrad. Det er satt inn dusjkabinett og vaskemaskin i det ene, slik at dette nå er klart for å benyttes.		
Vurdering:	Kjøper må selv gjøre en vurdering av badenes tilstand under visning. Det anbefales eventuelt å ta med en våtromskyndig for kontroll.		
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold. Komplett dokumentasjon for alle våtrom bør være tilgjengelig i husets FDV mappe.		
Levetider/ vedlikehold	Varierer med bruk og vedlikehold.		
Kostnadsanslag ved TG 3:			
Utbedringskostnader:			
			
		☒	

Innvendige overflater:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Huset er under kontinuerlig oppussing. Noen overflater er ferdige, mange andre gjenstår. TG 2 viser et gjennomsnitt.			
Vurdering:				
Oppfordringer:				
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
				
Ferdig soverom		Uferdig soverom.		
		☒		

Elanlegg:

TGIU

Referanse: Avhendingslova § 2-18 elektrisk anlegg og samsvarserklæring, og den bygningssakyndiges interne kvalitetssikring.
Enkel vurdering av el- anlegg, basert på intervju av eier ved befaring. Undertegnende takstingeniør har ikke el- faglig kompetanse, og el- fag er ikke omfattet av rapporten. En registrert elektroinstallatør/ el- takstmann må foreta en kontroll av installasjonen. "El anlegg" i denne rapporten er kun en grunnleggende oversikt på basis av bestemmelse i NS 3600: 2018 og opplysningene er ikke utfyllende.

Beskrivelse av Elanlegg:

2 skap fra byggeår.
Sikringer skiftet i det ene.

Tiltak/ nærmere undersøkelser:

Det oppfordres til å få utført en el-takst for anlegget.
Undertegnede er ikke sertifisert el-kontrollør og kan derfor ikke gi nærmere beskrivelser av eventuelle feil og mangler.

Kontrollpunkt, eiers opplysninger: - Eier har fylt ut manuelt, likt skjema

Når ble det elektriske anlegget installert, eller totalt rehabilitert/
deler av anlegget rehabilitert?

Ja: Nei:

Er alle elektriske arbeider utført av registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet ?

☐ ☒

Er det utført arbeider på anlegget etter 01. 01. 1999 ?
Foreligger det samsvarserklæring på dette ?

☐ ☒

Er det fare for liv og helse på grunn av anleggets tilstand eller alder ?

☒ ☐

Foreligger det kontrollrapport fra offentlige myndigheter, det lokale
el- tilsyn eller annen kontrollinstans som er yngre enn 5 år ?

☐ ☒

Er feil/ avvik i kontrollrapport utbedret eller lukket ?

☐ ☐

Ingen kontrollrapport tilgjengelig

Er det utført termografi kontroll av anlegget ?

☐ ☒

Forekommer det ofte at sikringer løses ut ?

☐ ☒

Har det vært brann, branntiløp eller varmegang i det elektriske
anlegget ? (skader på deksel, kontaktpunkter, spesielt ved vvb)

☐ ☒

Er det synlige tegn til skader på kabler, brytere, downlights, kontakter
eller elektrisk utstyr ? (varmegang)

☐ ☒

Finnes det kursfortegnelse og er denne i samsvar med antall
sikringer ?

☒ ☐

Er det synlige defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig
innfestet ?

☐ ☒

Er tilstanden på støpsel og kontakt til varmtvannsberederen god ?

☒ ☐

Finnes det uisolerte kabler man kan komme i berøring med ?

☐ ☒

Er kabelføringer tettet og intakte i sikringsskapet ?

☒ ☐

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el- kontroll?

☐ ☒




Takstdato: 23.10.2024



LANDBRUKSTAKST



Gården Hellesjø er taksert til kr 5.750.000.-

Adresse:

Hellesjøveien 182
1970 Hemnes

Matrikkel

Gnr. Bnr. Snr. Fnr. Lnr. Andel.

126 11, 17

Kommune nr: 3226

Kommune: HEMNES



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS

Org nr: 980 662 527 MVA

Telefon 99 639 739

E-post: brath@nsn.no

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Våningshus

Driftsbygning

Annet.

Bygninger på eiendommen:

BRA-i 312 BRA-e 152 P-Rom 289 TBA 10

Ca 470 i Grunnflate Stabbur BRA-e Ca 50

Rom under låvebru utgjør ca 40 kvm og kondemnabelt skjul utgjør ca 70 kvm.

Driftbygningen har oppgitt grunnflate. Det er tom gjødselkjeller under fjøsdel. 2 etg med areal på midten.



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer landbruks og næringstakster.

I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringsaker/ valg av selskap/ vilkår.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Lovligjføring/ byggesak

☐

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

☐

Energiattest og radonkontroll

☒

Oppmåling og utarbeidelse av tegninger

☐

El-Kontroll/ El-Takst

☒

Utviklingsplan for gården

☐

Brann og sikkerhetskontroll/ HMS plan

☒

Budsjett for oppussing og vedlikehold

☐

Internkontrollsystem

☐

Omdisponeringer av ressursgrunnlag

☐

Gården Hellesjø er taksert til kr 5.750.000.-

Akershus 12.11.2024

Jørn Brath Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



Markedsanalyse:

MARKEDSVURDERING:

Taksten konkluderer med en anslått maksimal konsesjonsverdi og en markedsverdi. Det er i siste instans kommunen eller ankeinstanser som fastsetter maksimal konsesjonsverdi.

MARKEDSVERDI:

Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor.

For bebygde eiendommer er nedre grense for priskontroll kr 3.500.000. Markedsverdien er her satt til kr 5.750.000.-

EIENDOMSVERDI:

Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Eiendomsverdi estimerer ikke verdier direkte på landbrukseieendommer, men det er hentet et utvalg av boliger og/ eller gårdsbruk som er limt inn nedenfor.

PANTEKURRANS:

Gården oppfattes som et normalt godt pantobjekt.

SALGBARHET:

God. Gode jakt og fiskemuligheter. Nærhet til tettsted, skole og barnehage. Fin beliggenhet med Hellesjøen som er et naturreservat.

UTLEIBARHET:

Mulighet for utleie av en del av huset samt i sidebygninger.

BYGNINGENES POTENSIALE:

Betydelig for kjøper med håndverks/ bygningskompetanse.

Neppe verdipotensiale om arbeidene med oppgradering må settes bort til entreprenør.

EIENDOMMENS POTENSIALE:

Betydelig. Det bør lages en skikkelig drifts og oppussingsplan for eiendommen.

REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:

Ingen utfordringer eller konkrete muligheter vurdert her.

Det kan bestilles en analyse av gårdens utviklingsmuligheter fra undertegnede.

Sammenlignbare salg:

SAMMENLIGNINGSGRUNNLAG

 MARKEDSVURDERING Inneholder landbruksseiendom i flotte omgivelser 286 m² - 6 175 000 kr	 MARKEDSVURDERING Inneholder landbruksseiendom i flotte omgivelser 286 m² - 6 175 000 kr
 MARKEDSVURDERING Inneholder landbruksseiendom i flotte omgivelser 286 m² - 6 175 000 kr	 MARKEDSVURDERING Inneholder landbruksseiendom i flotte omgivelser 286 m² - 6 175 000 kr
 MARKEDSVURDERING Inneholder landbruksseiendom i flotte omgivelser 286 m² - 6 175 000 kr	 MARKEDSVURDERING Inneholder landbruksseiendom i flotte omgivelser 286 m² - 6 175 000 kr
 MARKEDSVURDERING Inneholder landbruksseiendom i flotte omgivelser 286 m² - 6 175 000 kr	 MARKEDSVURDERING Inneholder landbruksseiendom i flotte omgivelser 286 m² - 6 175 000 kr



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISER:

MANDAT:

Det er bestilt Landbrukstakst på nivå 1 VERDIVURDERING. Dette er den enkleste takstformen for landbrukseiendommer. Taksten settes i forhold til Konesjonslovgivningen med prisregulering. Taksten kan benyttes som grunnlag for internt bruk, finansiering og for å fastslå normal salgsverdi for eiendommen slik den framsto på taksttidspunktet.

Det er vedlagt en tilstandsrapport for våningshuset.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering av Landbrukseiendommer, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering. Videre ble det gjennomgått ny grunnutdanning i landbrukstaksering i forbindelse med resertifisering i 2016.

GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av landbrukseiendommer/ denne type oppdrag. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved forbrukersalg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus og kårboliger gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en SALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.

Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell til- eller påbygging, eventuelt oppussing kunne vurderes.

Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilførte verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

FÅ MERE UT AV GÅRDEN DIN:

De langt fleste landbrukseiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i jord/ skog/ utmarksareal, i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk landbruksrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.



Eiendomsopplysninger:

Gnr:	Bnr:	og	Bnr:			
126	11		17			

Adresse:	Hellesjøveien 182	Eiendommens tomt:
Postnr/ sted:	1970	Opplyst areal: 175,3 daa
Område/ bydel:		Type tomt: Eiet
Kommune:	AURSKOG-HØLAND	Arealmerknad: Opplysningene er hentet fra Gårdskart / NIBIO
Rekvirent:	Gunnar Midtsund	Tinglyst: Ja: ☒ Nei: ☐
Hjemmelshaver 1:	Ådne Ragnar Midtsund	Under sammenslåing: Ja: ☐ Nei: ☒
Hjemmelshaver 2:		Grunnforurensning: Ja: ☐ Nei: ☒
		Seksjonert: Ja: ☐ Nei: ☒
		Festegrunner: Ja: ☐ Nei: ☒
		Kulturminne: Ja: ☐ Nei: ☒

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør:	Jørn Brath	Vei:	Privat adkomst fra offentlig vei.
Oppdragsgiver:	Gunnar Midtsund	Vann:	Privat vannverk felles
Rekvirent:		Avløp:	Offentlig
Andre:		Renovasjon:	Offentlig
		Annet:	

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehav år:
Våningshus	Anslått ca 1980	Over tid
Driftsbygning	Ikke opplyst	Over tid
Stabbur	Ikke opplyst	
Skjul	Ikke opplyst	

Kostnader:

Forsikringsselskap:	Skattetakst:
Type forsikring:	Ligningsverdi:
Polisenummer	Forsikringspremie:
Tv/ Internett:	Renovasjonsavgift:
Vedlikehold:	Kommunale avgifter:
Samdrift/ almening	Feievesen:

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEDET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	EIERS ANSVAR:
Gårdskart	☒	☒	☐	☐
Eiendomsopplysninger:	☒	☒	☐	☐
Utskrift grunnbok	☒	☒	☐	☐
Godkjente tegninger:	☐	☐	☐	☐
Ferdigattest/ brukstilatelse:	☐	☐	☐	☐
Fdv perm:	☐	☐	☐	☐
HMS/ Internkontroll:	☐	☐	☐	☐
Skogbruksplan:	☐	☐	☐	☐
Annet:	☐	☐	☐	☐

☒

JORDRESSURER:		Verdi
Dyrket mark og beite: ca 90 daa a kr. 12.500		1.125.000
Skog ca 80 daa a kr. 2.000		160.000
Utmark:		
Annet: 5 daa a kr 100.000 (tun, infrastruktur, interne veier etc)		500.000
SUM VERDI JORDRESSURER Summer 1		1.785.000
BYGNINGSMASSE BOLIGDEL:		
Våningshus: Teknisk nyverdi i dag kr 13.000.000.- Nedskrevet med kr 9.800.000		3.200.000
Kårbolig		
Vognskjul.		
Stabbur Teknisk nyverdi i dag kr 900.000.- Nedskrevet med kr 600.000		300.000
Naust:		
Seter		
Hytter		
Annet		
SUM VERDI BOLIGDEL		3.500.000
BYGNINGSMASSE DRIFTSDEL:		
Driftsbygning 1 Teknisk nyverdi i dag kr 12.000.000.- Nedskrevet med kr 10.500.000		1.500.000
Driftsbygning 2		
Skjul og løer Kondemnabile. Ingen restverdi		0
Vognskjul.		
Andre driftsbygg		
SUM VERDI DRIFTSDEL		1.500.000
ØVRIGE RESSURSER:		
Tomtefelt		
Jakt og fiske:		
Sameieområder:		
Almenningsrett:		
Beiterett:		
Grusl o.l:		
Samdriftsressurser/ fellesbeite/ fjøs:		
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l):		
Festeinntekter:		
Forpaktningssinntekter:		
Erstatninger o.l:		
BOVERDITILLEGG:		
NEDSKREVET GJENANSKAFSELSESVERDI ER BESKREVET I OPPUMMERINGENE.		0
DENNE HENSYNTAR TEKNISK TILSTAND SAMT DRIFTSRELEVANS FOR DRIFTSDEL.		
FOR BOLIGDEL LEGGES TEKNISK TILSTAND OG MARKEDSVERDI TIL GRUNN.		
SAMLEDE VERDIER FØR FRADRAK		6.785.000

PREMISSER OG LANDBRUKSOPPLYSNINGER

TF1

KONSEJNSPLIKT:

Eiendommen er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens §2.

PRISTAKSTPLIKT:

Eiendommen er pristakstpliktig etter konsesjonslovens §9a.

ODLINGSJORD:

Eiendommer har/ har ikke odlingsjord i henhold til Odelsoven.

Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen for å oppfylle kravene til odel. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller 500 daa produktiv skog.

For at det skal bli odelsrett på en eiendom må den ha vært i samme families eie i minst 20 år. Dette kalles odelshevdstiden.

I denne perioden kalles jord på eiendommen odlingsjord. Når odelshevdstiden er utløpt er jorda på eiendommen odelsjord.

EIERTID:

Eier har eid eiendommen siden 2018.

De er gitt opplysninger om odelsberettigede til eiendommen.

ÅSETE:

Åsetetakst er en takst som kan redusere verdien i henhold til odelstaksten med 0 - 30% Det skal tas økonomiske hensyn.

Åsete tar utgangspunkt i at eiendommen er et dødsbo og en odelseiendom.

Det er i denne taksten ikke tatt åsetehensyn.

SKATT:

Ved salg til arvinger og det gis en rabatt på minst 25% kan normalt overdragelsen gjøres skattefritt.

BOPLIKT:

Eiendommen har boplikt etter konsesjonslovens § 5 og 6.

Boplikt forutsetter i utgangspunktet at det er beboelig hus med innlagt vann og avløp samt har vei.

BORETT/KÅR:

Det er ikke opplyst om boretts- eller kårberettigede til eiendommen.

DRIVEPLIKT:

Eiendommen har driveplikt etter jordlovens § 8 og 9.

LEIEAVTALER:

Jorda har vært leiet ut til en nabogård. Det antas kurant å kunne leie den ut videre.

FESTEAVTALER

Det er ikke gitt opplysninger om festeavtaler for denne eiendommen.

VANNTILFØRSEL:

Privat vannverk Felles.

AVLØPSANLEGG:

Offentlig avløp.

RENOVASJON

I offentlig regi.

SÆREIE:

Det er ikke gitt opplysninger om eventuell særeie for eiendommen.

OFFENTLIGE PÅLEGG/PÅBUD:

Det er i følge eier ingen offentlige pålegg eller påbud for denne eiendommen.



Reguleringsmessige forhold:

VERNEFORHOLD:

Det er ikke registrert kulturminner i matrikkelen.

Det kommer ikke frem sefrakregistreringer i matrikkelen.

FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen.

SPESIFIKKE REGULERINGER:

Eiendommen ligger i LNF/ LNFR område.

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet, Gårdskart samt kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt www.seeiendom.no

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller brath@nsn.no Ta kontakt for hjelp.

HVA ER HVA:

Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplaner er en utgått plantype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR AURSKOG - HØLAND KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 6385 2500

nettside: <https://www.aurskog-holand.kommune.no>

epost: postmottak@ahk.no



Beliggenhet:

Aurskog-Høland er en kommune i østre del av Akershus i regionen Romerike. Kommunen har ca 18.000 innbyggere og et areal på rundt 1.144 kvadratkilometer. Kommunesenteret ligger på Bjørkelangen. Takstobjektet ligger ved Hellesjøen i distriktet Hemnes syd-øst i kommunen. Området består av landbruk og skogbrukseiendommer, friarealer og spredt småhusbebyggelse. Nærmeste tettsted er Hjellevøl, nærmeste større tettsted er Hemnes. Bussforbindelser i området.



Bygningsbeskrivelse:

VÅNINGSHUSET:

Huset er en generasjonsbolig med 2 deler som er åpne mellom sonene. 1 bad i hver del samt et felles bad med inngang fra mellom enhetene samt fra begge disse. Kjeller har ikke trapp, og arealene der nede fremstår som råkjeller. Det er en garasjeport og mulighet for parkering. Noe fukt i kjeller. Antakelig kapilært oppsug fra grunn samt noe fra husets sider. Felles balkong i 2 etasje. Huset er under renovering. Påbegynte arbeider forutsettes ferdigstillet i henhold til gjeldende regelverk.

DRIFTSBYGNING:

Eldre driftsbygning med en grunnflate på rundt 470 kvm. Det er en stalldel under låvebru. Møkkjeller under fjøsdel. Loft med areal på midten. Diverse driftssoner i 1 etasje. Utedo. Bygget har behov for omfattende renovering og oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til driftsbygninger.

STABBUR:

Stabburet er bygget over 2 plan. Romslig. Oppussingsobjekt med en del skader etter elde og råte.

VOGNSKJUL/SKJUL:

Kondemnabelt bygg som ikke er tillagt noen verdi i denne taksten.

TUNET:

Tunet ligger fint til ved Hellesjøen. Idylliske omgivelser. Veietablert boområde. Tunet har god utforming, men trenger pleie og oppgradering.



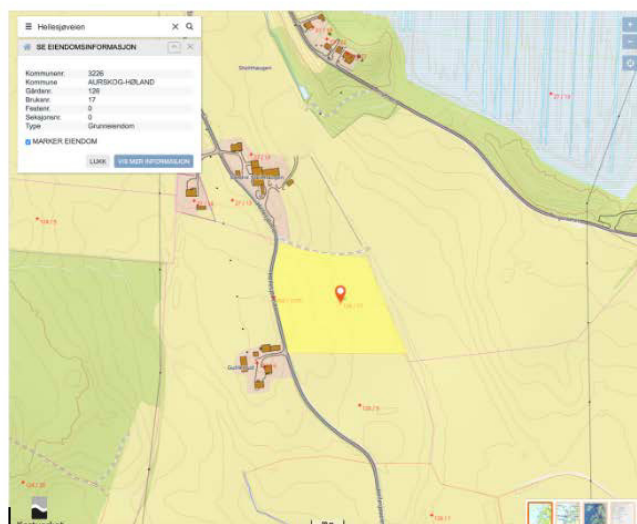
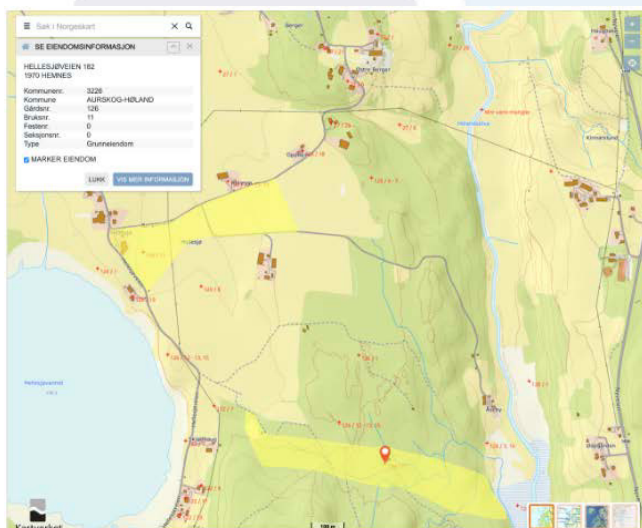
Gårdskart

The map displays a topographic view of a rural landscape. A large lake, Hellejvannet, is situated on the left side. Several land parcels are highlighted with red borders. One yellow parcel in the upper left is labeled 24.2. A central orange parcel is divided into two sections, labeled 30.7 and 32.6, with the identifier 126/11/0. A red dot is located on the 30.7 section. A green parcel in the lower right is also labeled 126/11/0. The map includes various geographical features such as roads, rivers, and contour lines, as well as place names like Steinhaugen, Sandst, Gullfoss, and Hellejvannet.

Gårdskartet er hentet fra NIBIO

☒

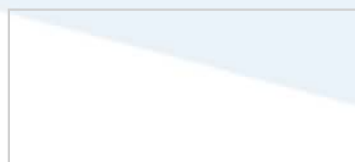
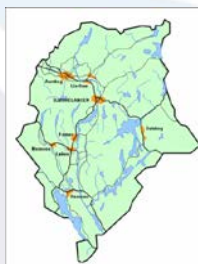
Tomtekart



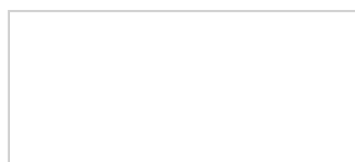
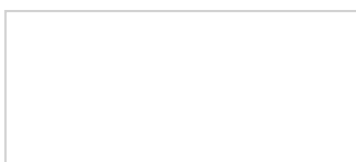
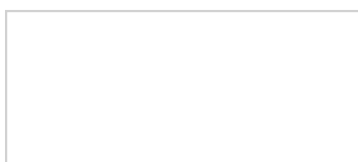
Tomtekartet er hentet fra Statens Kartverk



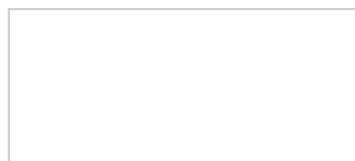
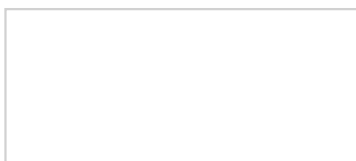
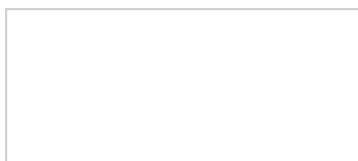
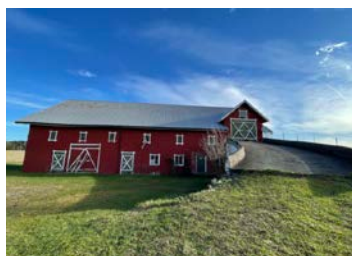
AURSKOG - HØLAND



VÅNINGSHUS STABBUR OG SKJUL



DRIFTSBYGNING



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
"Hellesjø", 1970 Hemnes		126/11		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	23.7.80	30.7.80	228/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Monrad Hellesjø		1970 Hemnes		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ragnar Midtsund		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Johnny Fjellheim		"		

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. etg. : List ved inngangsdør ikke montert.
Div. listing i gang.
Avtrekk ikke ferdig.
Listing på kjøkken.
2. etg.: Kjellertrapp ikke montert (sikret).
Gulvbelegg mangler + listing i gang.
Soverom I, noe listing + montering av kottedør.
Soverom II, noe listing. Noe tapetsering gang.
Puss av pipe. Soverom III ikke påbegynt.
Altan ikke ferdig. Listing bad + avtrekk mangler.

LEILIGHET II:

Vaskerom ikke påbegynt.
Kledning gang mellom leilighetene mangler.
Gang ikke ferdig 1. og 2. etg.

2. etg. : Noe listing.

Utvendig : Vindskier ikke montert.
Terrassetrapp ikke oppført.

Arbeidet må være utført innen: 3 mnd.

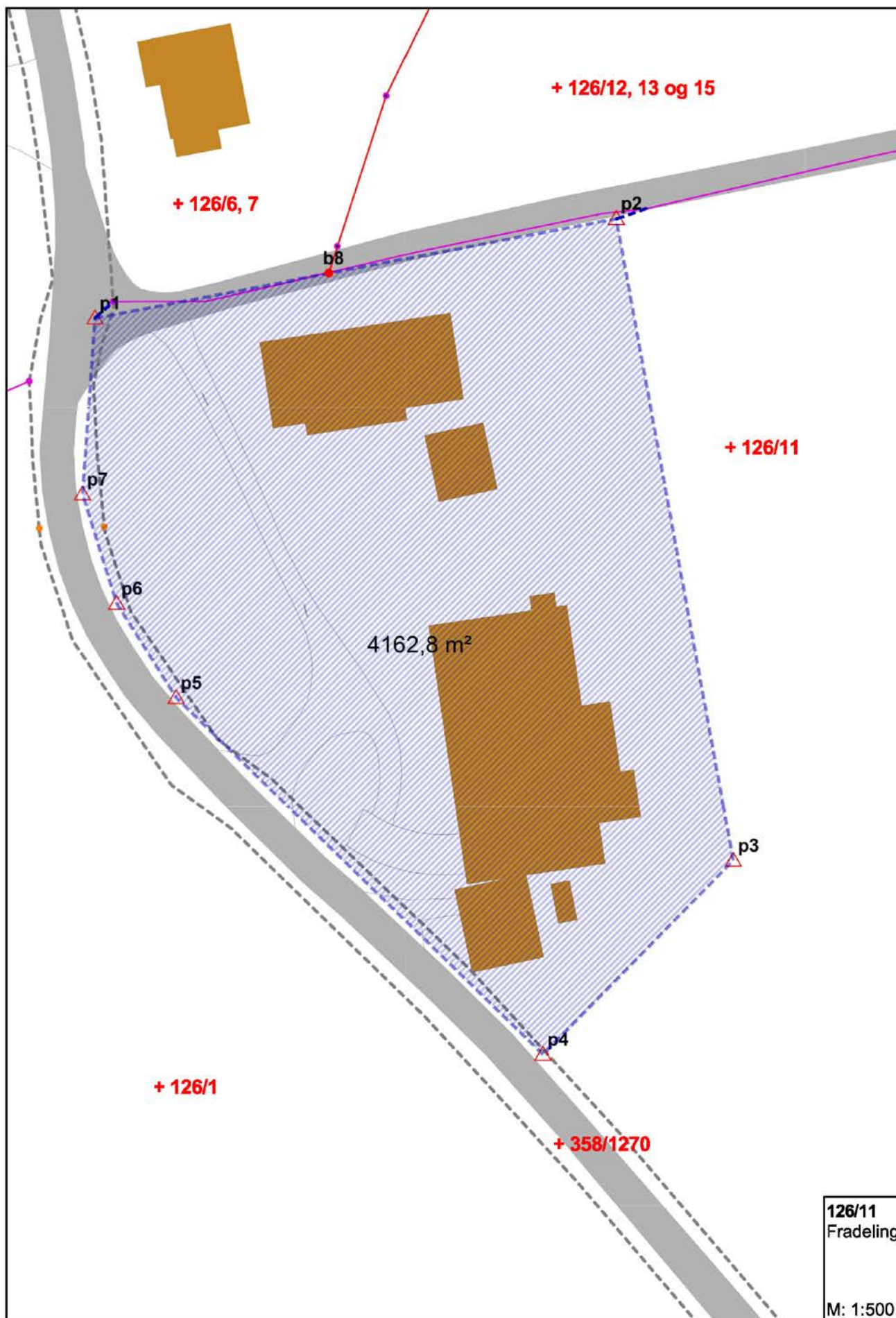
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	29.11.82
Underskrift	

Geir Kronkvist, byggekontrollør

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐

Nr 2128 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79



Nabolagsprofil

Hellesjøveien 182

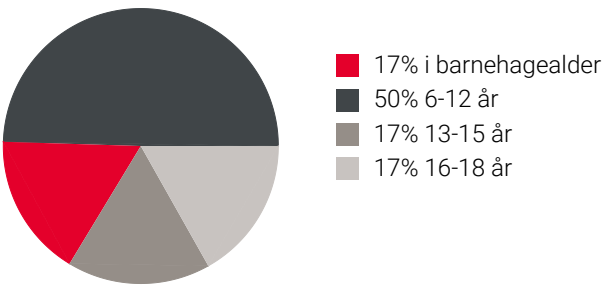
Offentlig transport

🚶 Hjellevøl	4 min 🚶
Linje 485	2.1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min 🚶

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
357 elever, 20 klasser	3.6 km
Løken skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
254 elever, 15 klasser	6.5 km
Bjørkelangen videregående skole	21 min 🚶
674 elever, 32 klasser	18.8 km
Kjelle videregående skole	24 min 🚶
180 elever, 17 klasser	20.6 km

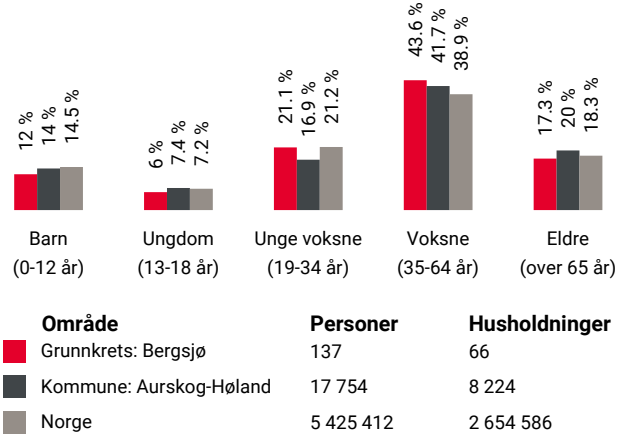
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Bråtebakken barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
52 barn	3.2 km
Plommehagen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
34 barn	5.3 km
Løken barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
97 barn	6.9 km

Dagligvare

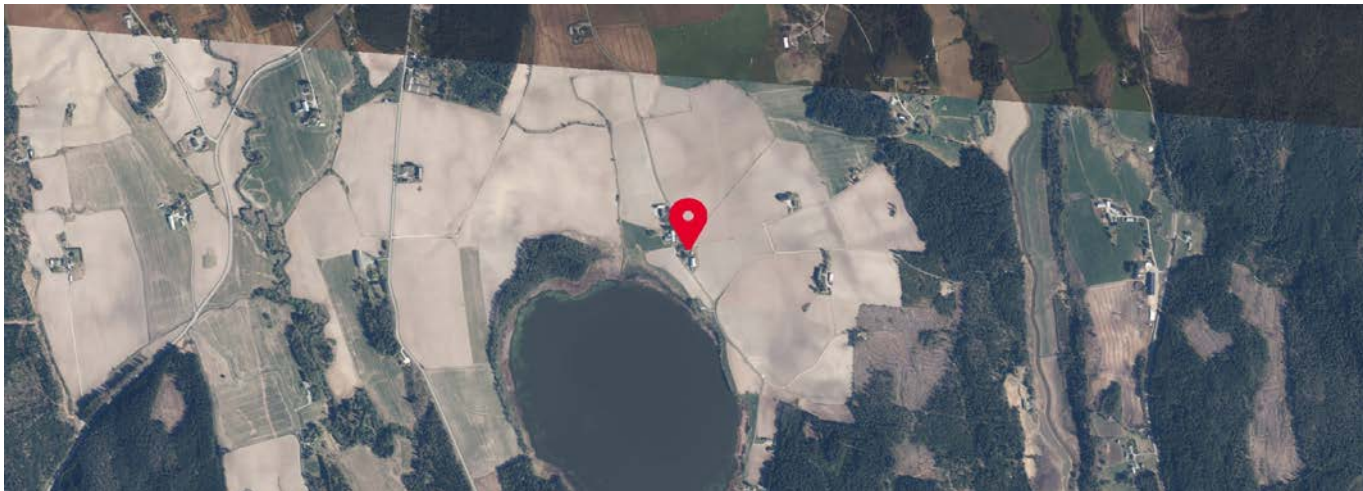
Coop Prix Hemnes	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.9 km
Rema 1000 Løken	9 min 🚶
Post i butikk	6.3 km

Sport

⚽ Søndre Høland idrettsanlegg	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	3.5 km
⚽ SøndreHøland idrettsanlegg	6 min 🚶
Fotball	3.6 km
🏊 MOVA Bjørkelangen	22 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	22 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hellesjøveien 182
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre