

**aktiv.**  
Tar deg videre



Syerveien 22, 1970 HEMNES

**Stor enebolig - oppussingsbehov.  
Dobbel garasje, solrik terrasse og  
stor tomt på over 2,5 mål.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**









Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Camilla Haugerudbråten

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

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**  
Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 083 890,-  
**Selger:** Henrik Strengen  
Kristian Strengen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1931  
**BRA/P-rom:** 280/208 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2511.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 116, bnr. 20

**Oppdragsnr.:** 1107230306

# Din nye bolig!

Syverveien 22 er en stor og innholdsrik enebolig over to plan, med landlig og barnevennlig beliggenhet. Her bor man nært Hemnessjøen og Hemnes sentrum. Tomten er på over 2,5 mål, med stor hage og gode solforhold. Varme dager nytes til fulle på en romslig terrasse med nydelig utsikt over innsjøen og den landlige idyllen. Det er parkering i og utenfor en dobbelgarasje.

Med unntak av badet, som ble pusset opp i 2017, har boligen behov for oppussing. Potensialet er stort og her kan man virkelig sette sitt eget preg. Hovedstuen er lun med både peis og varmepumpe, mens kjøkkenet har god skap- og benkeplass. På badet er det gulvvarme og regnfallsdusj. Videre er det et gjestetoalett, en spisestue, en hagestue og et eget vaskerom. Med hele fire gode soverom er det god plass til familie med flere barn.

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



# Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	24
Om eiendommen .....	30
Egenerklæring .....	74
Energiattest .....	79
Situasjonskart .....	83
Våre samarbeidspartnere .....	84
Boligkjøperforsikring .....	86
Forbrukerinformasjon .....	91
Budskjema .....	92





Tomten er på over 2,5 mål og byr på rikelig med boltreplass for store og små.



## Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over to plan.
- Behov for modernisering.
- Nært sentrum og Hemnessjøen.
- Gårdsplass og dobbelgarasje.
- Eiendommen er på over 2,5 mål.
- Herlig terrasse på ca. 32 kvm.
- Strålende utsikt over idyllen.
- Gode solforhold på tomten.

- Kjøkken med god skaplass.
- Opplegg for oppvaskmaskin.
- To tilstøtende stuer i 1. etasje.
- Hovedstue med godt lysinnslipp.
- Både peis og varmepumpe.
- Spisestue utenfor kjøkkenet.
- Hagestue og hendig kontor.
- Badet ble pusset opp i 2017.

- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Hele fire soverom, to med skap.
- Loft, kontor, kjølerom og to boder.

Ca. to km syd for Hemnes sentrum ligger denne boligen som nå kan bli din. Eneboligen går over to plan og ligger på en stor tomt på over 2,5 mål - her er det rikelig med boltreplass for store og små.

Fra eiendommen ser du Hemnessjøen - som byr på mange muligheter både for bading og fiske. I tillegg er det et rikt fugleliv ved sjøen.

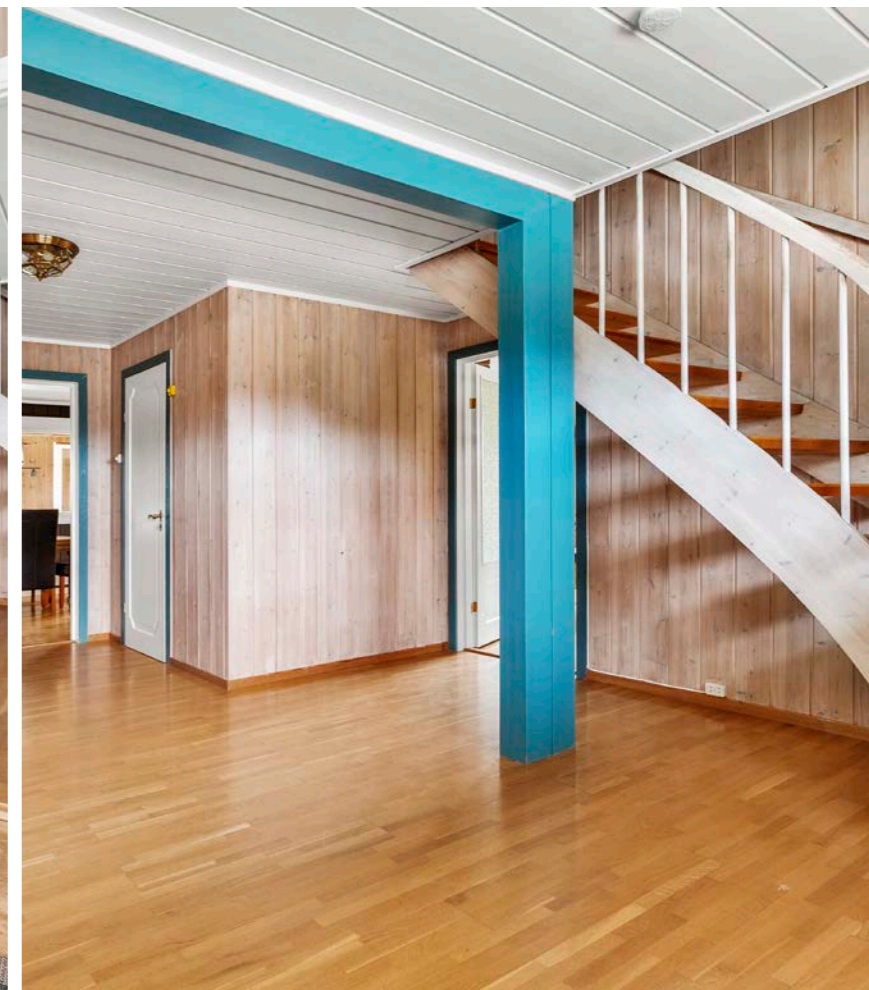
De daglige servicetilbudene kan du gjøre i Hemnes sentrum. Her ligger også en barne- og ungdomsskole.



# Entré



Boligen har et overbygd inngangsparti. Innenfor ligger en entré og videre inn en romslig forstue/trapperom.





# Kjøkken

Innredningen går langs to vegger og byr på god skap- og benkeplass.

Det er en hyggelig, liten spiseplass på kjøkkenet.

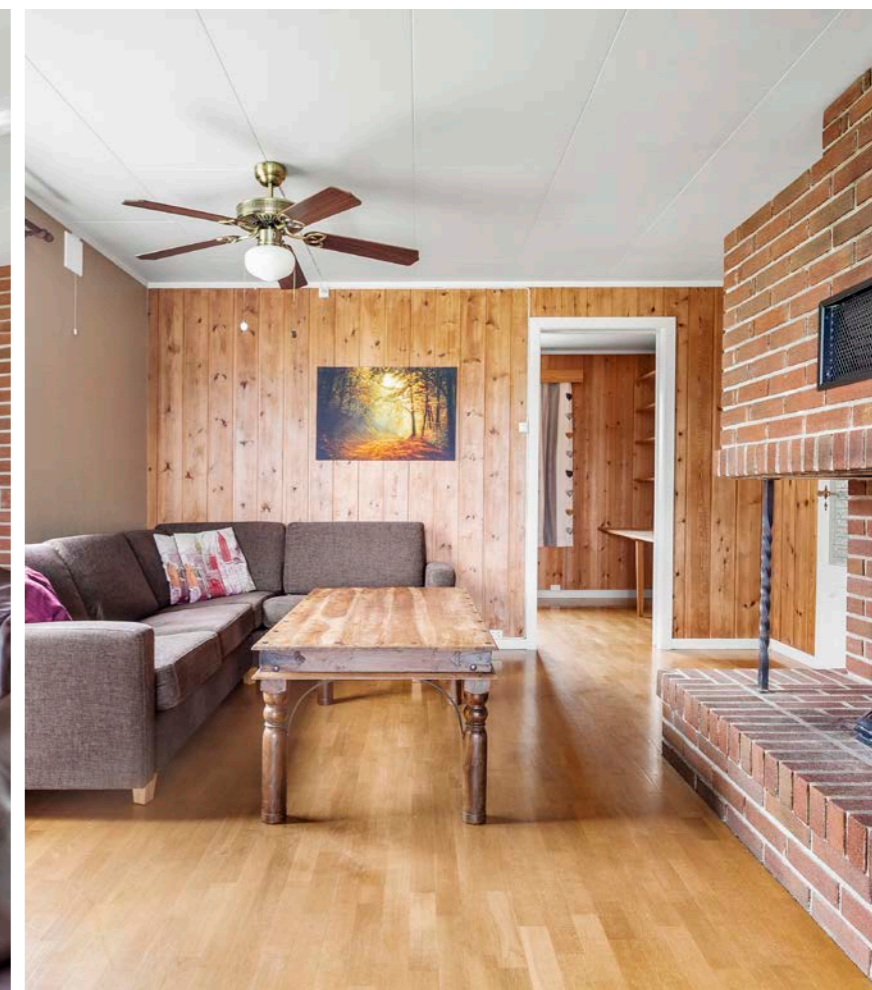
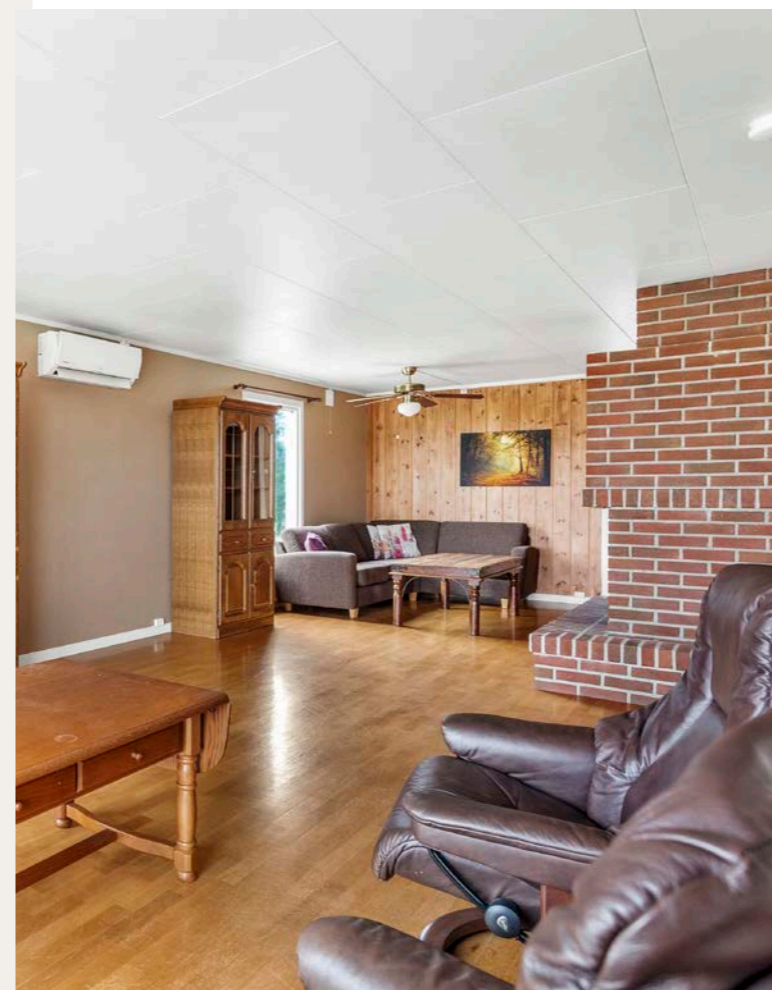




# Stuene



Eneboligen har to romslige, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir god møbleringsfrihet og ekstra fleksibilitet. Stuen har en lun atmosfære med både peis og varmepumpe.





# Hagestuen

Upåklagelig utsikt fra stuevinduet.





# Vaskerom/ gjestetoalett

Fra entréen er det adgang til boligens gjestetoalett på den ene siden - og til vaskerommet på andre siden, som fører videre inn til kjøkkenet.





# Badet



I andre etasje er det fire soverom og dette flotte badet, som ble pusset opp i 2017.

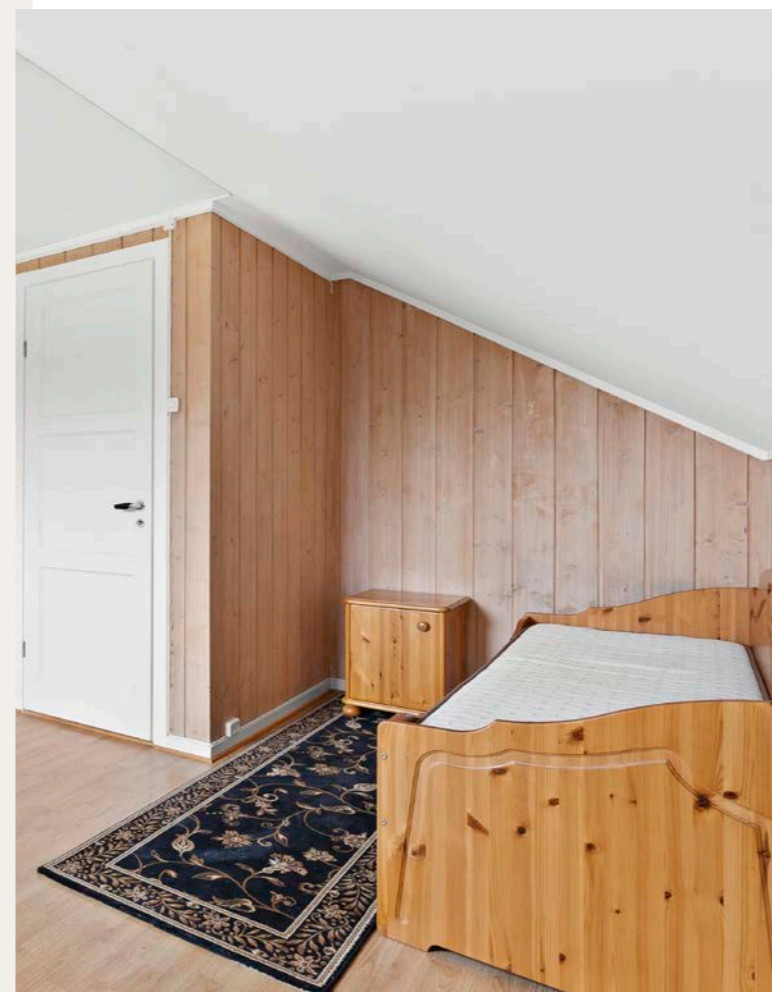




# 4 Soverom



Boligen har 4 fine soverom i 2etg. To soverom er innredet med plassbygde skap, samt at et av disse rommene har to plassbygde senger langs kneveggen.







Velkommen til visning i Syerveien 22 - en landlig og solrikt beliggende enebolig med nærhet til vakre Hemnessjøen.





# Plantegning

1. etasje

Syverveien 22



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

**takstpartner.no**  
AR av taksering i Oslo og Akershus

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

2. etasje

Syverveien 22



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

**takstpartner.no**  
AR av taksering i Oslo og Akershus

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





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

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

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

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

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







# Om eiendommen

## Areal

P-rom: 208 m<sup>2</sup>

BRA: 280 m<sup>2</sup>

## Arealbeskrivelse

Bolig - Bruksareal

1. etasje: 144 kvm

2. etasje: 79 kvm

Primærrom

1. etasje: 133 kvm Entré, trapperom/stue, kjøkken, spisestue, stue, stue 2/hagestue, kontor, toalettrom, vaskerom.

2. etasje: 75 kvm Trapperom/gang, bad/wc, 4 soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 11 kvm Bod, kjølerom, fyrrom.

2. etasje: 4 kvm Bod.

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 57 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2511.6 m<sup>2</sup>

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er solrike og landlige, rett ved Hemnessjøen og flotte turmuligheter i skogen. Tomten er på over 2,5 mål, opparbeidet med gressplen, trær, busker og diverse beplantning. Hagen byr på mye boltreplass for både store og små. Her er det rom for trampoline, kjøkkenhage, ballspill og andre aktiviteter året rundt. Foran

garasjen finner man en gruset gårdsplass med mulighet for parkering.

Fra stuen er det utgang til en hagestue med flislagt gulv, og herfra er det videre adkomst til en terrasse på ca. 32 kvm. På terrassen er det nydelig utsikt mot innsjøen og den landlige idyllen. Uteplassen har trapp ned til hagen, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder i godt lag. Det er gode solforhold på eiendommen, så her nytes virkelig varme dager til fulle.

Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid, kun skylddelt, og eiendomsgrenser og areal er dermed noe usikkert. Det anbefales å gjennomføre oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser og eksakt areal.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde, ca. 2 km syd for Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Fra eiendommen er det kort vei til naturskjønne turområder, samt deilige badeplasser og fiskemuligheter ved idylliske Hemnessjøen. Her ligger Langstranda som innbyr til avslappende rekreasjon.

Hemnessjøen har flere fascinerende våtmarksreservater med et rikt fugleliv, og det er forekomster av gjedde, abbor og mort slik at man også kan prøve fiskelykken. Flott kulturlandskap omkranser sjøen, noe som gir gode tur- og rekreasjonsområder på helårsbasis. Ved Hemnes sentrum ligger ferdig preparerte skiløyper som er belyst i vinterkveldene. Søndre-Høland Idretts- og ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte

lag. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun i sentrum av Hemnes anbefales.

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix Hemnes. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Hemnes butikkcenter et fint og variert utvalg. Det er også kort vei til Amfi Bjørkelangen torg, et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i Sverige ligger i underkant av 40 min unna og byr på hyggelig grensehandel i innholdsrike kjøpesentre.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss fra Hemnes sentrum. Med bil fra Hemnes tar det ca. 25 min til Bjørkelangen, 40 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S og 60 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barne- og ungdomsskole på Hemnes. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvor Bråtebakken og Plommehagen er de nærmeste.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det skolebussordning til Bråte barne- og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur dels av betong og dels av murte lettklinkerblokker. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft (kneloft og møneloft). Undertak av trepanel. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående og dels liggende trebordkledning. Etasjeskiller: Gulv og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader? Ja. Beskrivelse: Oppsto lekkasje ved montering av Rør i Rør skap i 2.etg, hadde oppe vegg ved inngang til fyrrom i lang tid for opptørking.  
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: montering rør i rør og vann opplegg. Arbeid utført av Kragtorp vvs.  
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: ble lagt membran ved oppussing.  
2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.  
7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Fyrrommet er utdatert og ikke lovlig å fyre med ved i kombi ovnen der inne.  
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/



råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: hender det er mus i vegger på vinterstid, men ikke inne i selve rommet.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: nytt sikring skap og el anlegg på bad i 2 etg. Arbeid utført av Fosser elektro.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Hatt el-kontroll i oktober, foreligger noen feil på anlegg i 2 etg.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: stikk kontakter på et av soverommene.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

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

15.2. Er tanken plombert? Nei.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Mangler etter el-kontroll.

## Innhold

Syverveien 22 er en stor og innholdsrik enebolig over to plan, med landlig og barnevennlig beliggenhet. Her bor man nært Hemnessjøen og Hemnes sentrum. Tomten er på over 2,5 mål, med stor hage og gode solforhold. Varme dager nytes til fulle på en romslig terrasse med nydelig utsikt over innsjøen og den landlige idyllen. Det er parkering i

og utenfor en dobbelgarasje.

Med unntak av badet, som ble pusset opp i 2017, har boligen behov for oppussing. Potensialet er stort og her kan man virkelig sette sitt eget preg. Hovedstuen er lun med både peis og varmpumpe, mens kjøkkenet har god skap- og benkeplass. På badet er det gulvvarme og regnfallsdusj. Videre er det et gjestetoalett, en spisestue, en hagestue og et eget vaskerom. Med hele fire soverom er det god plass til familie med flere barn.

## Planløsning

1. etasje: Entré, wc, vaskerom, kjøkken, trapperom/stue, stue, spisestue, kontor, hagestue, bod, kjølerom og fyrrom.

2. etasje: Gang, bad, 4 soverom og bod.

Annet: Kne- og kaldloft. Krypjkjeller med tilgang fra luke i gulvet i boden.

## Entré

Eneboligen har et overbygget inngangsparti med belysning, skifertrapp og ringeklokke. Inne møtes man av en entré med gulvbelegg og panelvegger malt i en trendy beigefarge. I en egen nisje er det montert en hylle og en stang for oppheng. Tilliggende entreen finner man et praktisk gjestetoalett, og entreen ligger i tilknytning til en forstue med god plass til garderobeskap og en kontor- eller lesestol.

## Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med gulvbelegg og brystningspanel på veggene. Under det ene vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass. Innredningen er oppført langs to vegger, med god skap- og benkeplass. Her er det 1-speils eikefronter og benkeplate av

laminat med dobbel oppvaskkum i metall. Over deler av benken er det hvite fliser, og over kokesonen er det installert en ventilator. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til vaskerommet.

## Stue

Eneboligen har to romslige, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir god møbleringsfrihet og ekstra fleksibilitet. Store vinduer i to himmelretninger slipper inn godt med naturlig lys til hovedstuen, og vinduene i front sørger for strålende utsikt over idyllen. En tofløyet glassdør tar deg inn til en hagestue med varmekabler, og herfra er det videre adkomst til den solfylte terrassen.

På stuegulvet er det lagt parkett, mens veggene er kledd med trepanel og flater malt i en lys jordtone. Stuen har en lun atmosfære med både peis og varmpumpe. Det er god plass til flere brukssoner – uten at det oppleves rotete. Den andre stuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her er det plass til å samle venner og familie rundt et langbord.

## Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på et bad i andre etasje, samt et ekstra wc-rom og et eget vaskerom i første etasje. Badet har god størrelse og ble lekkert pusset opp i 2017. Her er det downlights, varmekabler og store fliser i ulike gråtoner.

På badet er det toalett og opplegg for vaskemaskin, og en romslig dusjnisse har regnfallsdusj og fast glassvegg. Den øvrige innredningen består av servant med lyse skuffer og tilhørende speil. Wc-rommet har gulvbelegg, toalett og en enkel

servant. Vaskerommet, som ligger i åpen løsning med kjøkkenet, er innredet med utslagsvask av metall og opplegg for vaskemaskin. Det er montert både høy- og veggskap.

## Soverom og garderobe

Eneboligen har fire soverom beliggende sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom gir mange valgmuligheter til familien, og ved behov kan et av rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller en ekstra stue.

To soverom er innredet med plassbygde skap, samt at et av disse rommene har to plassbygde senger langs kneveggen – koselige huler for de minste. Boligen har for øvrig godt med ekstra lagringsplass på loftet, i et kjølerom ved vaskerommet, i et kontor tilliggende hovedstuen og i to boder i hver sin etasje.

## Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik: Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell: Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Veggskap og høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Gulvbelegg. Vegger: Trepanel og vinylbelegg. Oppvarming: Ingen varmekilde (det er åpent inn mot kjøkkenet som har el-panelovn). Ventilasjon: Ingen ventilasjon (det er åpent inn mot kjøkkenet som har veggventil). Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard antas fra 1973. Vaskerommet har nådd forventet levetid som våtrom. Gulvet er flatt og mangler fall til sluk. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må



dokumenteres.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg: Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik: Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak: Kjøleaggregat må skiftes ut/utbedres.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takteking: Taktekingen er av betongtakstein og antas å være fra 1973. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør monteres snøfangere.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har

bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående og dels liggende trebordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Trekledningen har stedvis værslitasje, gliper i skjøter og malingsflass.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det må gjøres tiltak med vedlikehold og overflatebehandling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft (kneloft og møneloft). Undertak av trepanel. Kneloft har kun tilgang på del av side mot øst. Øvrige kneloft er blindloft uten tilgang. Møneloft har tilgang via enkel loftsluke uten stige. Møneloft ble begrenset besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Isolasjonen er lagt tett i mot undertaket i skråtaket. Det er kun stedvis marginal luftespalte. Dette kan medføre misfarging/svekkelse av undertaket over tid. Det er misfarging i undertaket rundt takgjennomføringer og dette antas å skyldes lekkasje fra beslag/tekkingen.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Lufting/ventilering må forbedres. Det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og undertaket. Taktekingen og beslag bør undersøkes nærmere og det må forventes behov for utbedring/utskifting.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er dels fra 1970 tallet og dels fra nyere tid. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1971,

1987, 2000 og 2009. Enkelte vinduer mangler stempel for årstall og har ukjent alder.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har slitasje. Enkelte vinduer har malingsflass og behov for overflatebehandling. Enkelte vinduer har nådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt. Dør til hagestue er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1971. Terrassedør i hagestue er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2000.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Entredør subber i terskel/karm, har slitasje og mangler beslag/tetting i bunn ved terskel. Terrassedør har utvendig slitasje. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Entredør må utbedres. Terrassedør bør overflatebehandles.

Utvendig > Utvendige trapper: Takoverbygd inngangsparti med trapp og repø av betong med skifer.

Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Overflater: Gulv: Gulvbelegg, parkett,

laminat og fliser. Vegger: Trepanel, malte flater/ plater og fliser. Himling: Trepanel og malte flater/ plater/strie.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulvoverflater har stedvis stor bruksslitasje. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Fornyelse/oppussing av gulv og overflater må påregnes for å møte dagens krav til standard.

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Kryp Kjeller: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst fra luke i gulv i bod. Kryp kjeller har stedvis lav takhøyde og ble besiktiget i tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren. Konsekvens/tiltak: Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Innvendig > Innvendige trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik: Det er liten frihøyde i trappeløp. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det



ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Kjølerom. Benyttes i dag som bod.  
Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.  
Konsekvens/tiltak: Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Ingen varmekilde.  
Ventilasjon: Veggventil og naturlig avtrekk via himlingsventil. Rommet har generelt enkel standard med bruksslitasje, antas fra 1973.  
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er kun kaldtvann i kran på servant.  
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.  
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannrør er av kobber, antas fra 1973. Vannrør til bad i 2. etasje er av plast med rør-i-rør fra 2017.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder vannrør fra 1973.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Antas fra 1973.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2: Ventilasjonsrør fra fyrrom og over tak er av Eternitt som inneholder Asbest.  
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Ventilasjonsrøret inneholder det miljø-/helseskadelige stoffet Asbest.  
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må gjøres særskilte tiltak ved eventuell demontering/fjerning av ventilasjonsrøret.  
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2: Oljefyrlegg. Oljefyren er ikke i bruk. Bruk av fossilt brensel til oppvarming av boligen er forbudt. Fyrlegget har mulighet for vedfyring og bruk av elektrisk kolbe.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.  
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Fyrlegget bør fornyes/skiftes ut.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe i stue. Varmepumpen har produksjonsår 2007.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmt tappevann forsynes fra opprinnelig oljefyr som har elektrisk kolbe.  
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Radiatoranlegg i boligen. Anlegget er ikke i bruk pr. i dag.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.  
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tomteforhold > Drenering: Utførelse og tilstand på dreneringen er ikke kjent. Bygningen er plassert på fjell og det er trolig ingen drenerør rundt grunnmur.  
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Etter befaring av krypkjeller er det ingen kjente problemer med vanninnslag i krypkjeller, dog kan dette ikke utelukkes med denne type

konstruksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger antas av plast. Antas fra 1973.  
Avløpet går til septiktank og det er privat vanntilførsel fra felles privat vannverk (Daltorp vannverk).  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

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

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Plantegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men hagestue er ikke beskrevet på tegningen.  
Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.  
Kommentar: Etablert avløpsanlegg/minirensanlegg i 2024 - arbeid utført av eier selv og dokumentasjon er ikke fremvist. Fjernet brenselstank - arbeid utført av eier selv og dokumentasjon er ikke fremvist.  
Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i



forhold rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  
Ja. Kommentar: Takhøyde på bad/Wc i 2. etg. er kun ca. 2,12 meter.  
Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 16.08.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:  
Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det ikke pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iflg. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det etter tilsyn i 2017 meldt inn følgende avvik:  
Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt: Under tilsynet ble det observert at dør til fyrrom ikke tilfredsstiller kravet til brannmotstand, dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. Døren er å betrakte som en del av branncelle og skal ha brannmotstand tilsvarende resten av skillekonstruksjonene i branncellen. Dette for å forhindre unormal rask spredning av røyk- og branngasser til tilstøtende branncelle i en eventuell brannsituasjon.

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt:

Under tilsynet ble det observert hull/gjennomføring i branncellebegrensende bygningsdel som skiller fyrrommet fra tilstøtende branncelle (boligdelen), dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. En branncelle skal være intakt og ikke svekket av hull/gjennomføring for å unngå rask spredning av røyk- og branngasser til tilstøtende branncelle i en eventuell brannsituasjon.

Det opplyses fra NRBR at avvikene kan være utbedret - men dette er ikke verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

#### **Innbo og løsøre**

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad – ellers naturlig tilluft. Varmt tappevann forsynes fra en opprinnelig oljefyr med elektrisk kolbe.

Avløpet går til en privat septiktank på eiendommen, og det er privat vanntilførsel fra et felles privat vannverk (Daltorp vannverk). Det elektriske inntaket, el-anlegget på badet og et sikringskap med automatsikringer er alle fra 2017.

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 fiber.

#### **Parkering**

Det er parkering i en dobbelgarasje på ca. 57 kvm, med tre porter og belysning på fasaden. I tillegg er det mulighet for parkering på en gruset gårdsplass foran garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmpumpe i stuen, supplert av gulvvarme på badet og i hagestuen. I tillegg er det en murt peis i stuen.

### **Energikarakter og farge**

F - Gul

## Økonomi

### **Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

Kr 9 183 - av dette utgjør kr 952 eiendomsskatten inneværende år.

### **Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:  
Formuesverdi primærbolig 2022: kr. 1 120 810.  
Formuesverdi sekundærbolig 2022: kr. 4 259 078.

### **Andre utgifter**

Strøm, forsikring, evt. kostnader til vedlikehold, tv/internett, mm.

### **Info vannavgift**

Tilknyttet vann fra privat lokal vannforsyning. Daltorp Vannverk. Iht. opplysninger fra selger ligger kostnader for vann på ca. kr 500 i året.

### **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 116, 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:

3026/116/20:

15.12.1958 - Dokumentnr: 3784 - Erklæring/avtale vedr. utbygging av Daltorp Vannverk  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1931 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:116 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 524410 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:116 Bnr:20

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg våningshus, datert 24.05.71.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann: Tilknyttet vann fra privat lokal

vannforsyning. Daltorp Vannverk.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med septiktank på eiendommen.

### Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Legalpant

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

### 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.

**Prisantydning og omkostninger**  
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

93 890,- (Omkostninger totalt)

3 083 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 500,- samt visninger pr. stk. kr 2 500,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 33 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 30 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Camilla Haugerudbråten  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
camilla@aktiv.no  
Tlf: 930 22 875

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen

#### **Salgsoppgavedato**

18.08.2024







# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Syverveien 22, 1970 HEMNES  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 116, bnr. 20



## Markedsverdi

**3 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m<sup>2</sup> BRA-i: 223 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2024    Rapportdato: 16.08.2024    Oppdragsnr.: 10816-23140    Referansenummer: YB1596

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS    Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen    Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 10816-23140

Befaringsdato: 05.08.2024

Side: 2 av 28



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1931 og ble vesentlig ombygd, rehabilitert og tilbygd i 1973. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1987.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1931

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft (kneloft og møneloft).

Undertak av trepanel.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående og dels liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt.

Dør til hagestue er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

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

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/betongheller på mark. Spaltegulv av tre.

Takoverbygd inngangsparti med trapp og repø av betong med skifer.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater/plater og fliser.

Himling: Trepanel og malte flater/plater/strie.

Gulv og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Trapp: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innerdører: Malte 1-speils tredører. Enkelte innebygde skyvedører.

Oppvarming: Vedfyring med peis i stue. Luft-til-luft varmepumpe i stue. Elektrisk gulvvarme bad/wc i 2. etg. Elektrisk gulvvarme i hagestue. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Veggskap og høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med fast dusjvegg av glass. Servantskap og speil. Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom. Benyttes i dag som bod.

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber. Vannrør til bad i 2. etasje er av plast med rør-i-rør. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Det er avtrekk fra ventilator kjøkken.

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad.

Varmt tappevann forsynes fra opprinnelig oljefyr som har elektrisk kolbe.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Utførelse og tilstand på dreneringen er ikke kjent.

Bygningen har grunnmur dels av betong og dels av murte lettklinkerblokker.

Tomten er skrånende ned mot vest.

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger antas av plast.

Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen og det er privat vanntilførsel fra felles privat vannverk (Daltorp vannverk).

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 280 m<sup>2</sup>

Totalt Bruksareal for hoveddel 223 m<sup>2</sup>

Totalpris 3 250 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Plantegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men hagestue er ikke beskrevet på tegningen.

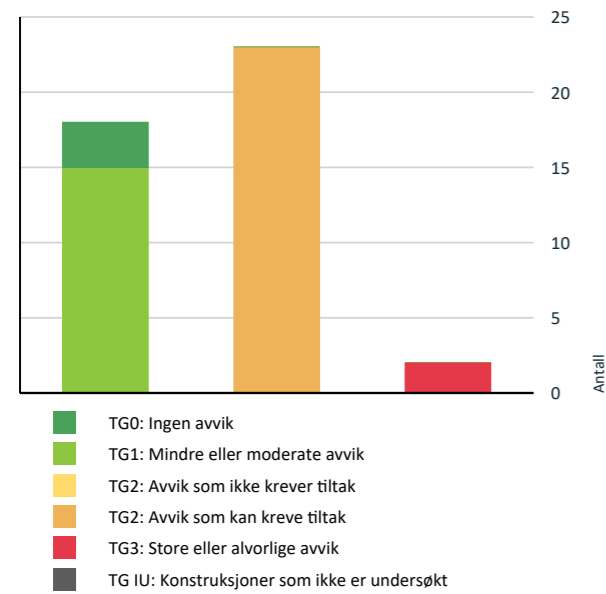
#### Garasje

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



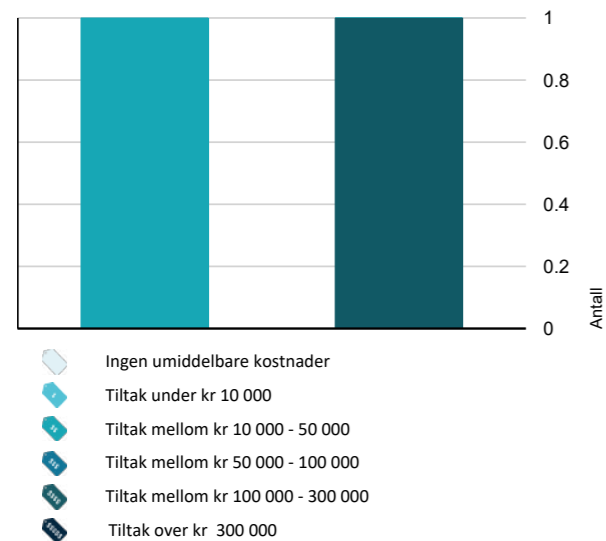
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENEBOIG



**Byggeår**  
1931

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier og iht. tidligere takst.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

**Tilbygg / modernisering**

År	Arbeid	Beskrivelse
1973	Ombygging	Boligen ble ombygd, rehabilitert og tilbygd i 1973.
2000	Ombygging	Tidligere takoverbygd veranda ble innbygd til hagestue.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og antas å være fra 1973. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det bør monteres snøfangere.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående og dels liggende treborkledning.

**Vurdering av avvik:**

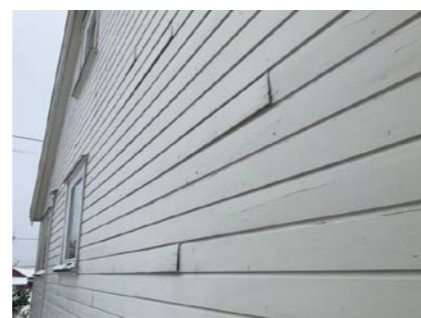
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Trekledningen har stedvis værslitasje, gliper i skjøter og malingsflass.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må gjøres tiltak med vedlikehold og overflatebehandling.



#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft (kneloft og møneloft). Undertak av trepanel.

Kneloft har kun tilgang på del av side mot øst. Øvrige kneloft er blindloft uten tilgang. Møneloft har tilgang via enkel loftsluke uten stige. Møneloft ble begrenset besiktiget fra luke.

## Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Isolasjonen er lagt tett i mot undertaket i skråtaket. Det er kun stedvis marginal luftespalte. Dette kan medføre misfarging/svekkelse av undertaket over tid.

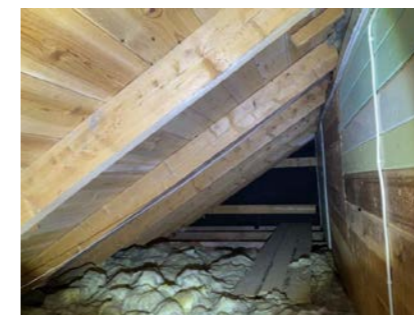
Det er misfarging i undertaket rundt takgjennomføringer og dette antas å skyldes lekkasje fra beslag/tekkingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering må forbedres.

Det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og undertaket.

Taktekkingen og beslag bør undersøkes nærmere og det må forventes behov for utbedring/utskifting.



#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer er dels fra 1970 tallet og dels fra nyere tid. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1971, 1987, 2000 og 2009. Enkelte vinduer mangler stempel for årstall og har ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har slitasje.

Enkelte vinduer har malingsflass og behov for overflatebehandling. Enkelte vinduer har nådd forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

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

#### Dører

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt.

Dør til hagestue er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1971.

Terrassedør i hagestue er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2000.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Entredør subber i terskel/karm, har slitasje og mangler beslag/tetting i bunn ved terskel.

Terrassedør har utvendig slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Entredør må utbedres.

Terrassedør bør overflatebehandles.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/betongheller på mark.

Spaltegulv av tre.

#### Utvendige trapper

Takoverbygd inngangsparti med trapp og repø av betong med skifer.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

### INNENDIG

#### Overflater

Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater/plater og fliser.

Himling: Trepanel og malte flater/plater/strie.

**Vurdering av avvik:**

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

Gulvoverflater har stedvis stor bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.



## Tilstandsrapport

Fornyelse/oppussing av gulv og overflater må påregnes for å møte dagens krav til standard.



### TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

### TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Gulv er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps mursteinspipe. Murt peis i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



### TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst fra luke i gulv i bod. Kryp Kjeller har stedvis lav takhøyde og ble besiktiget i tilgjengelige områder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

### TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

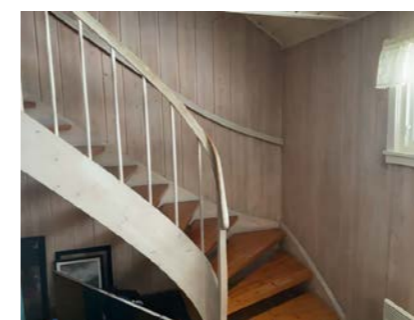
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

Malte 1-speils tredører. Enkelte innebygde skyvedører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc ble oppusset/rehabilitert i 2017.

Det er fremlagt faktura på gulvmembran og faktura fra rørlegger. Det er ikke fremlagt øvrig dokumentasjon på arbeidet.



### 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

### 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 22mm. Det antas å være oppkant på membranen under dørterskel, dog er dette ikke kjent.

### 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran som er synlig under klemringen i sluket.



### 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med fast dusjvegg av glass. Servantskap og speil. Opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Delevegg mellom soverom og våt sone på bad er målt til ca. 33cm. og hulltaking er dermed uhensiktsmessig og vanskelig.  
Det ble gjort fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Veggskap og høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg.  
Vegger: Trepanel og vinylbelegg.

Oppvarming: Ingen varmekilde (det er åpent inn mot kjøkkenet som har el-panelovn).  
Ventilasjon: Ingen ventilasjon (det er åpent inn mot kjøkkenet som har veggventil).

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard antas fra 1973. Vaskerommet har nådd forventet levetid som våtrom.  
Gulvet er flatt og mangler fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom/stue mot vaskerommet.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



### KJØKKEN

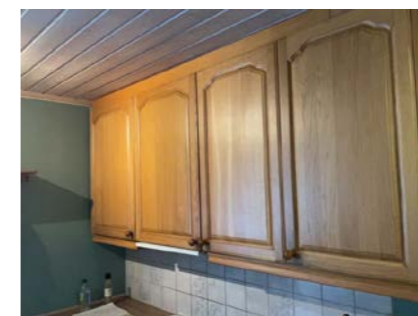
#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen antas å være fra 1980/1990 tallet og har bruksslitasje.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom. Benyttes i dag som bod.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### TG 3 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

#### Konsekvens/tiltak

- Kjøleaggregat må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.  
Oppvarming: Ingen varmekilde.  
Ventilasjon: Veggventil og naturlig avtrekk via himlingsventil.

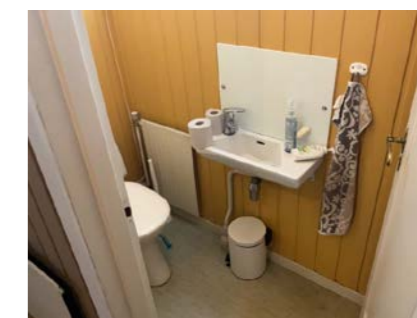
Rommet har generelt enkel standard med bruksslitasje, antas fra 1973.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er kun kaldtvann i kran på servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber, antas fra 1973.  
Vannrør til bad i 2. etasje er av plast med rør-i-rør fra 2017.

#### Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport

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

Gjelder vannrør fra 1973.

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Antas fra 1973.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

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

### TG 2 Ventilasjon - 2

Ventilasjonsrør fra fyrrom og over tak er av Eternitt som inneholder Asbest.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsrøret inneholder det miljø-/helsekadelige stoffet Asbest.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres særskilte tiltak ved eventuell demontering/fjerning av ventilasjonsrøret.



### TG 2 Varmesentral - 2

Oljefyrlegg. Oljefyren er ikke i bruk. Bruk av fossilt brensel til oppvarming av boligen er forbudt.  
Fyrlegget har mulighet for vedfyring og bruk av elektrisk kolbe.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fyrlegget bør fornyes/skiftes ut.

### TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe i stue.  
Varmepumpen har produksjonsår 2007.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



### TG 2 Varmtvannstank

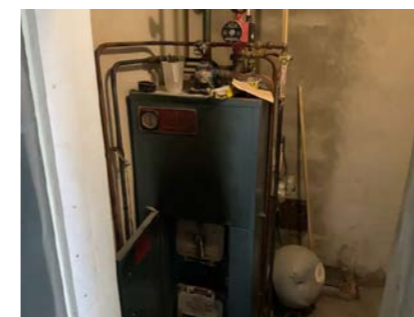
Varmt tappevann forsynes fra opprinnelig oljefyr som har elektrisk kolbe.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Vannbåren varme

Radiatoranlegg i boligen.  
Anlegget er ikke i bruk pr. i dag.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er dels fra 1973 og dels fra nyere tid.  
Elektrisk anlegg på bad, elektrisk inntak og sikringskap med automatsikringer er fra 2017 iht. fremvist samsvarserklæring datert 05.03.2018.

Det ble foretatt tilsyn på anlegget den 25.10.2023 og avvik som da ble avdekket er rettet og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elverket Høland 11.12.2023.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
Ja

### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

### Inntak og sikringskap

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



### TG 1 Branntekniske forhold



## Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

#### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utførelse og tilstand på dreneringen er ikke kjent.

Bygningen er plassert på fjell og det er trolig ingen drenerør rundt grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Etter befaring av krypkjeller er det ingen kjente problemer med vanninnslag i krypkjeller, dog kan dette ikke utelukkes med denne type konstruksjon.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur dels av betong og dels av murte lettklinkerblokker.

#### TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger antas av plast. Antas fra 1973.

Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen og det er privat vanntilførsel fra felles privat vannverk (Daltorp vannverk).

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er teknet med betongtakstein.

3 vippeporter i trekonstruksjon.  
Vinduer i trerammer med 2-lags glass. prod. 1986.

Standard: Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.  
Det mangler takrenner på 1 side av taket.

Vedlikehold: Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg



<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>223 m<sup>2</sup>/223 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 3 250 000</b>
<p><i>Enebolig:</i> Entré, Toalettrom, Vaskerom, 2 Bod, Kjølerom, Kjøkken, Fyrrrom, 2 Trapperom, Spisestue, 2 Stuer, Kontor, Bad, 4 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 57 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 4 400 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>3 250 000</b>
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>3 250 000</b>

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

#### Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg									
EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS			
1 Langstranda 516 ,1970 HEMNES 112 m <sup>2</sup> 1992 2 sov	30-06-2024	6 300 000	<b>6 300 000</b>	0	6 300 000	<b>56 250</b>			
2 Langstranda 56 ,1970 HEMNES 142 m <sup>2</sup> 1915 3 sov	17-01-2024	4 850 000	<b>4 500 000</b>	0	4 500 000	<b>31 690</b>			
3 Bråtehøgda 24 ,1970 HEMNES 143 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	04-10-2023	4 500 000	<b>4 300 000</b>	0	4 300 000	<b>30 070</b>			
4 Kollerudstien 2 ,1970 HEMNES 101 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	07-01-2024	2 590 000	<b>2 500 000</b>	0	2 500 000	<b>24 752</b>			
5 Bråteveien 3C ,1970 HEMNES 164 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	23-05-2024	3 990 000	<b>3 870 000</b>	0	3 870 000	<b>23 598</b>			
6 Trinbergveien 29 ,1970 HEMNES 194 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	22-09-2022	4 400 000	<b>4 250 000</b>	0	4 250 000	<b>21 907</b>			
7 Kolleveien 5 ,1970 HEMNES 169 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	22-05-2024	3 290 000	<b>3 100 000</b>	0	3 100 000	<b>18 343</b>			
8 Granittveien 5 ,1970 HEMNES 219 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	25-04-2024	4 350 000	<b>3 900 000</b>	0	3 900 000	<b>17 808</b>			



## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vannavgift iht. eier.	Kr.	500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>48 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

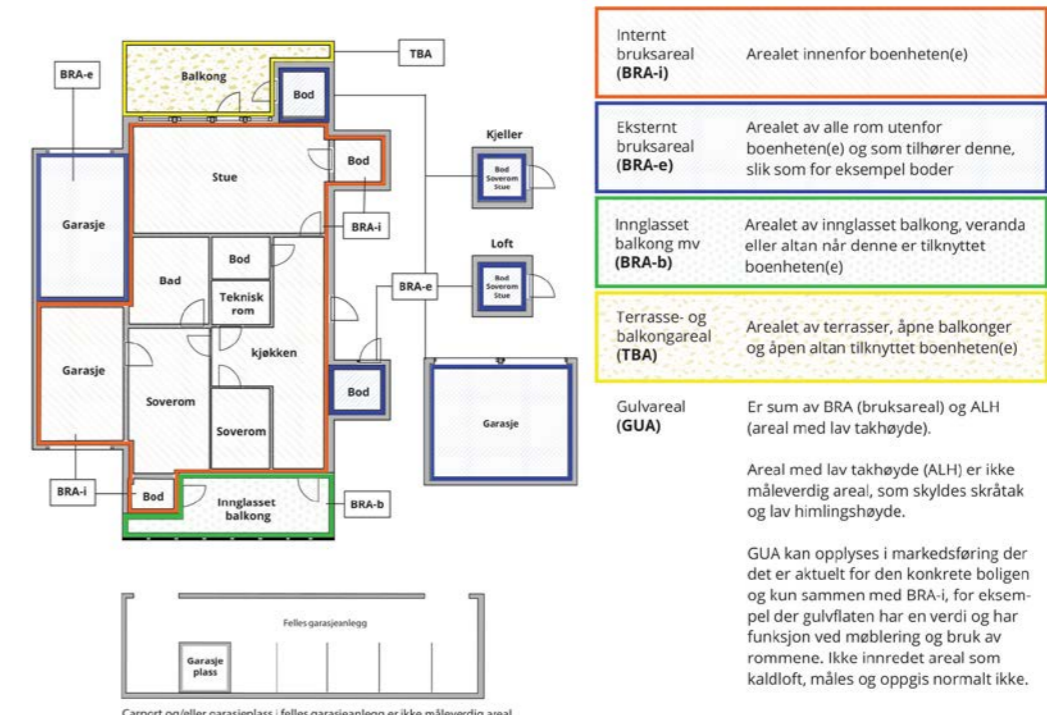
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	144			144	37
2. etasje	79			79	
<b>SUM</b>	<b>223</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>223</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Toalettrom , Vaskerom , Bod , Kjølerom , Kjøkken , Fyrrrom , Trapperom/stue, Spisestue , Stue , Kontor , Stue 2/hagestue		
2. etasje	Trapperom/gang, Bod , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

#### Kommentar

Åpent areal er terrasse med 32m<sup>2</sup> og takoverbygd inngangsparti med ca. 5m<sup>2</sup>.

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men hagestue er ikke beskrevet på tegningen.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etablert avløpsanlegg/minirensanlegg i 2024 - arbeid utført av eier selv og dokumentasjon er ikke fremvist.  
Fjernet brenselstank - arbeid utført av eier selv og dokumentasjon er ikke fremvist.

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde på bad/wc i 2. etg. er kun ca. 2,12 meter.

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		57		57	
<b>SUM</b>		<b>57</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	208	15
<b>Garasje</b>	0	57

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Henrik Strengen	Kunde
30.10.2023	Petter Larsen	Takstingeniør
	Henrik Strengen	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	116	20		0	2511.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Syverveien 22

### Hjemmelshaver

Henrik Strengen og Kristian Strengen.

### Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid og eiendomsgrenser og areal er dermed noe usikkert. Det anbefales å gjennomføre oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser og eksakt areal.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 3km. syd for Hemnes sentrum.

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Det er kort vei til Hemnessjøen.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.

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

Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

### Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

### Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat lokal vannforsyning. Daltorp Vannverk.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.511m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.10.2023	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	30.10.2023	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.11.2023	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig	19.02.1973	Frremvist på befaringen.	Gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport Elektrisk anlegg	25.10.2023		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	19.06.1986	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YB1596>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107230306	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Strengen	Henrik Strengen
Gateadresse	
Syverveien 22	
Poststed	Postnr
HEMNES	1970
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	84904319

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: KS, HS

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Oppsto lekkasje ved montering av Rør i Rør skap i 2.etg, hadde oppe vegg ved inngang til fyrrom i lang tid for opptørking.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: montering rør i rør og vann opplegg  
Arbeid utført av: Kragtorp vvs
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: ble lagt membran ved oppussing
- 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: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 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  
Beskrivelse: Fyrrommet er utdatert og ikke lovlig å fyre med ved i kombi ovnen der inne.
- 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: hender det er mus i vegger på vinterstid, men ikke inne i selve rommet.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: nytt sikring skap og el anlegg på bad i 2 etg.  
Arbeid utført av: Fosser elektro
- 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: Hatt el-kontroll i oktober, foreligger noen feil på anlegg i 2 etg.

Initialer selger: KS, HS

2

Document reference: 1107230306

Document reference: 1107230306



- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plombert?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1107230306

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107230306



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Strengen	1a07c50b5145c06133ae1d17 d40a30f60a9dfc25	20.11.2023 18:43:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

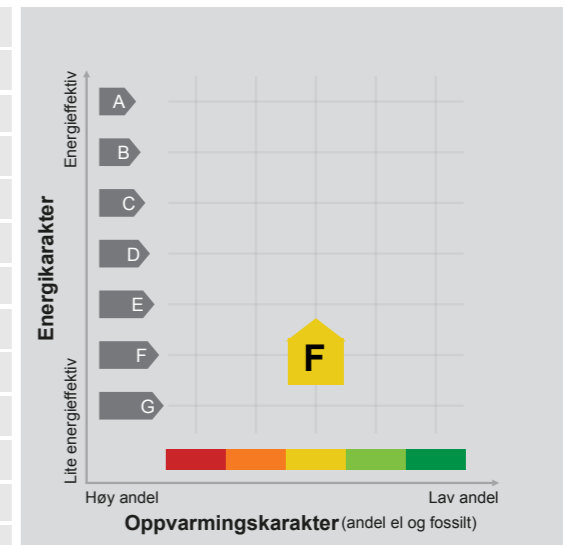
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Strengen	e5af487c0a20ff5d7b1e4fef1 445dd3cb14cb99c	20.11.2023 06:16:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107230306

- 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>

## ENERGIATTEST

Adresse	Syverveien 22
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150119057
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b3ae8d17-dc98-4721-97af-f2bd9c877a66
Dato	20.11.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Syverveien 22

Nabolaget Hemnes - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



## Offentlig transport

Kragtorp Linje 479	4 min	3.1 km
Mysen stasjon Linje R22	33 min	29.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	

## Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	5 min	3.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	26 min	27.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	29 min	29.2 km

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



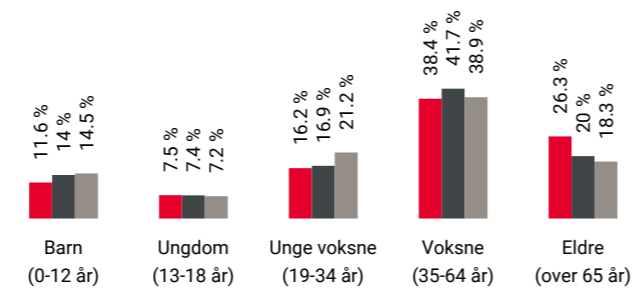
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene  
Bra 73/100

Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bråtebakken barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	4.1 km
Plommehagen barnehage Kolstad (0-5 ...) 32 barn	9 min	7.3 km
Løken barnehage (0-5 år) 80 barn	16 min	14.7 km

## Dagligvare

Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	4 min	3.2 km
Kiwi Løken PostNord	15 min	13.9 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

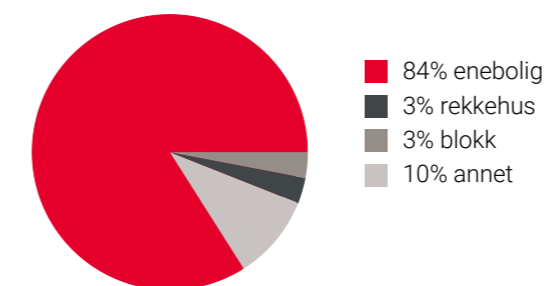
Gateparkering  
Lett 91/100

Trafikk  
Lite trafikk 89/100

## Sport

Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min	3.7 km
Bråte skole Ballspill, sandvolleyball	5 min	3.7 km
Sporty Fitness	22 min	
Avancia Xpress Bjørkelangen	27 min	

## Boligmasse



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

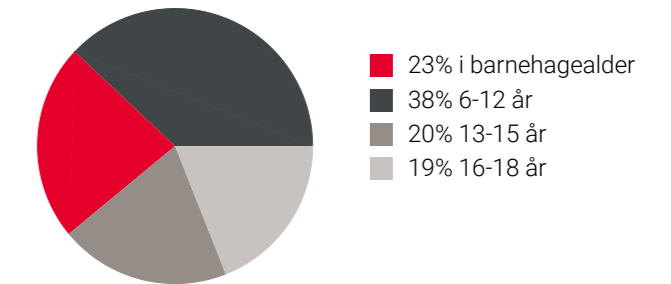


Sitat fra en lokalkjent

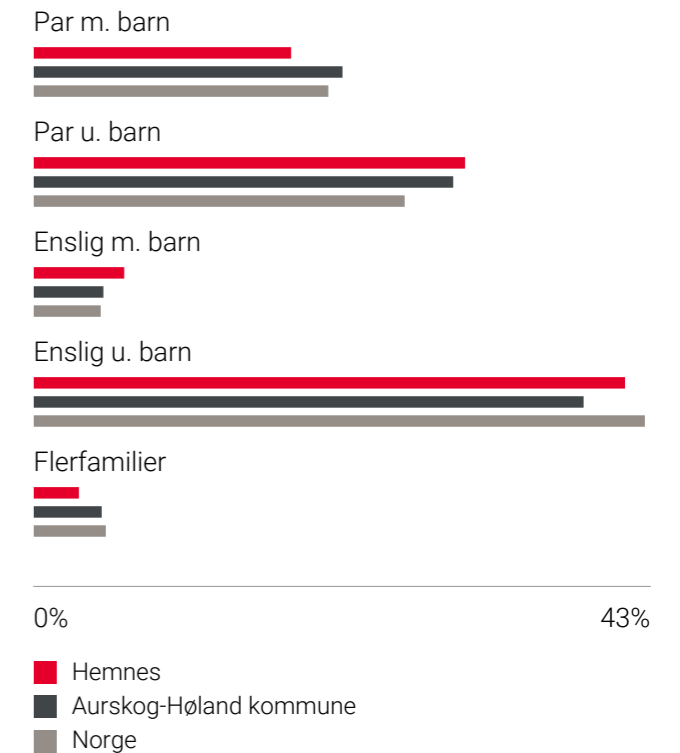
## Varer/Tjenester

Løken senter	15 min
Løken apotek	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



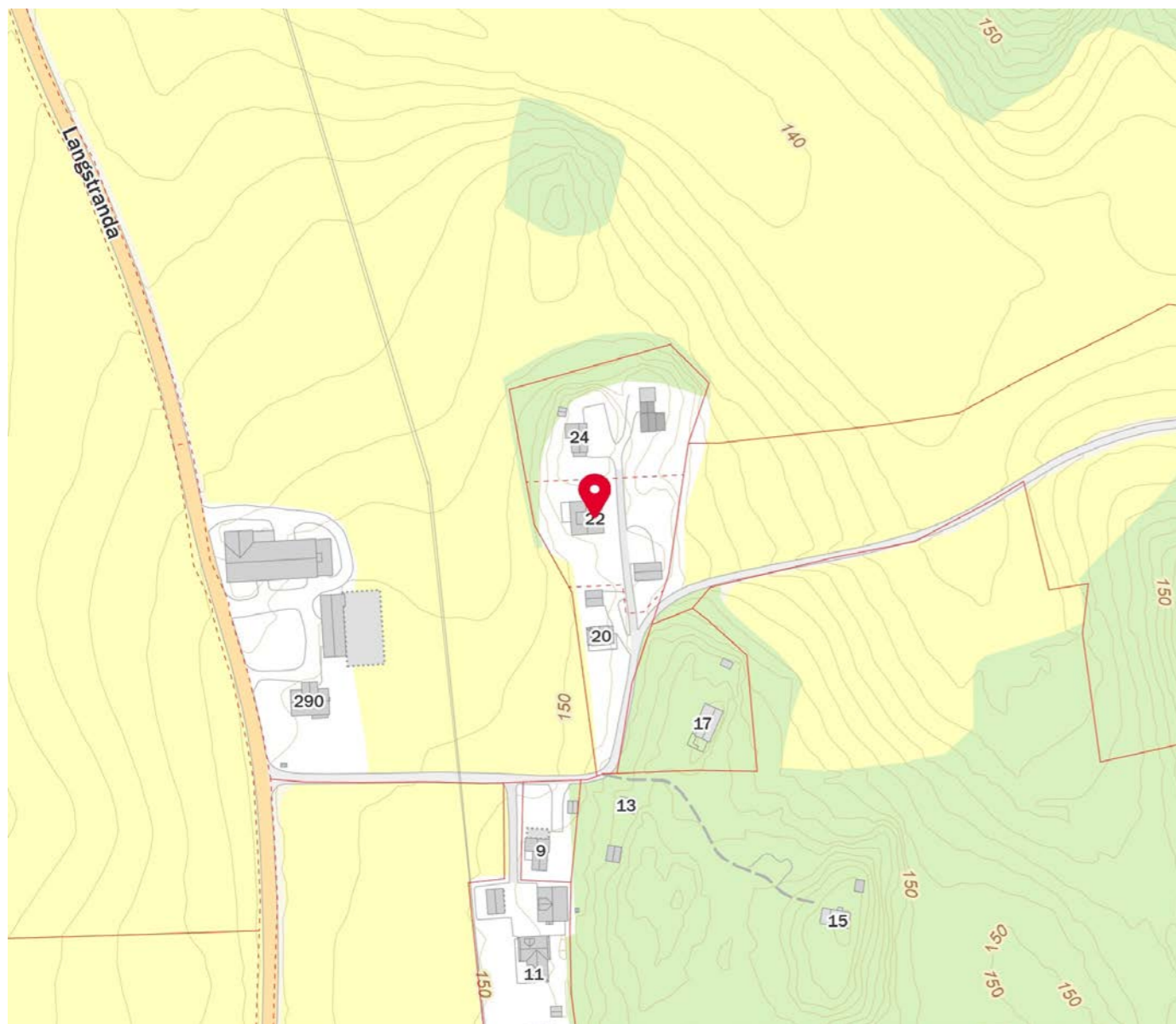
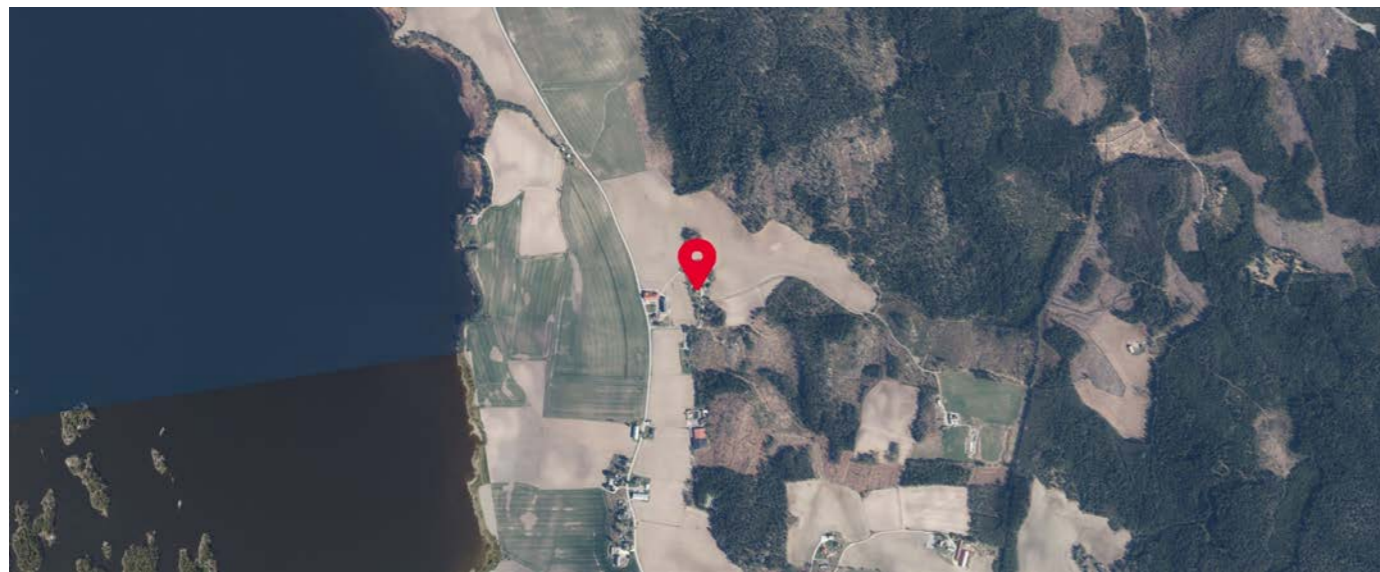
## Sivilstand

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



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

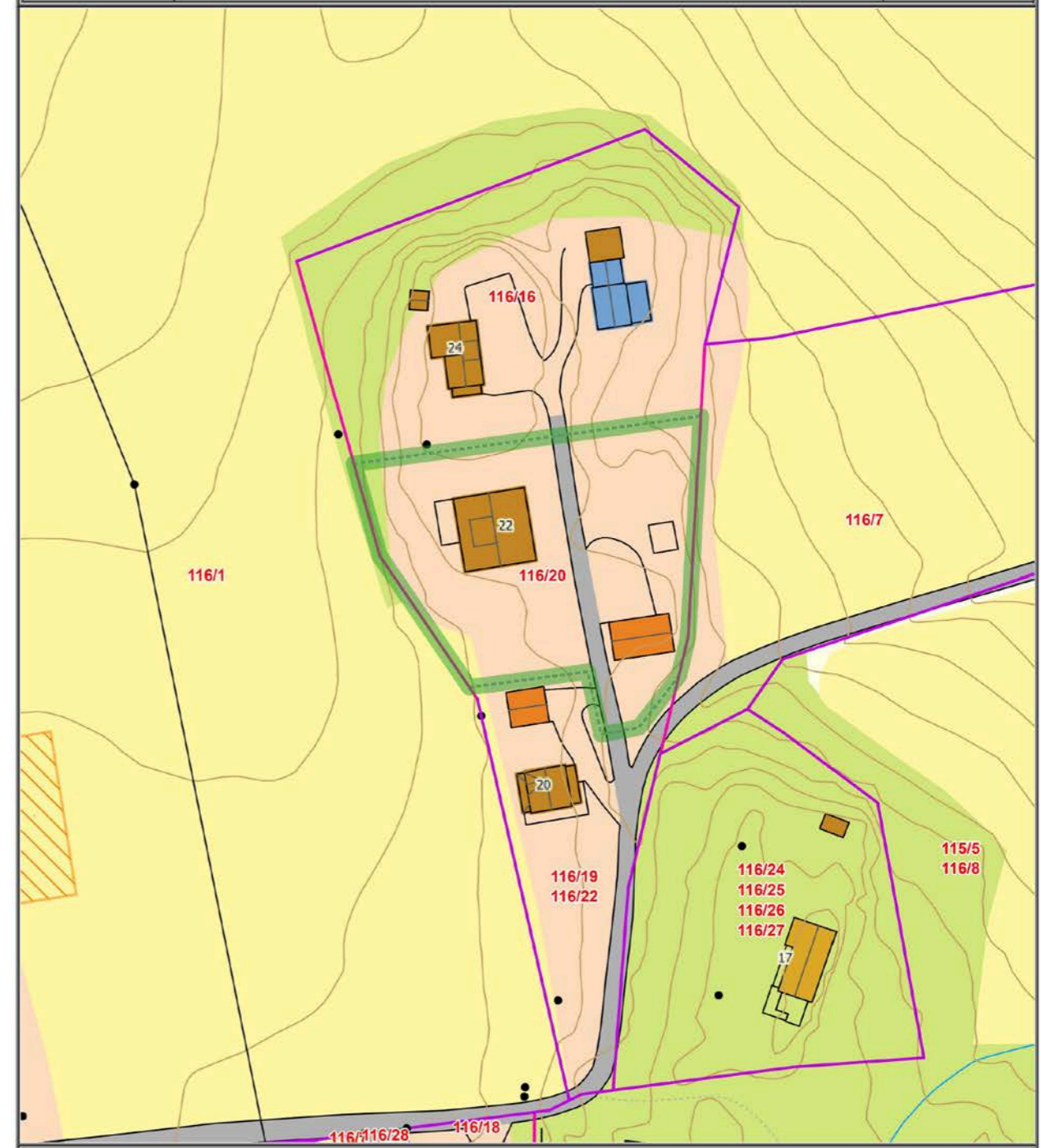
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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





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

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 20	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Syverveien 22, 1970 HEMNES					
Hj.haver/Fester:		STRENGEN HENRIK, SYVERVEIEN 22, 1970 HEMNES, med flere			Målestokk 1:1000	
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		Dato: 13/11-2023 Sign:				



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





# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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



*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)







Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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
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 avvike 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.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



For eiendommen:

Adresse: Syverveien 22  
1970 HEMNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Oppdragsnummer: 1107230306

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.11.2023

**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