



aktiv.

Stormoenveien 6, 1970 HEMNES

**Romslig enebolig med mye
potensial - Stor, overbygd veranda
- Solrik hage - Garasje - Ca 3,3 mål
tomt - Landlig og rolig**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 62 640,-
Total ink omk.: Kr 2 512 640,-
Selger: Lillian Grund
Per Kristian Skullerud
Siv Renate Fagerås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 183/224 kvm
Tomtstr.: Ca 3310 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 40
Oppdragsnr.: 1107260035

Ditt nye hjem!

Stormoenveien 6 er en romslig enebolig i landlige omgivelser. Beliggenheten er rolig og fin, med nærhet til busstopp og idylliske turområder. Tomten på ca 3,3 mål består bl.a. av 1,7 mål dyrket mark, og rundt boligen er det rikelig med boltreplass i en stor, solrik hage. Naturskjønn utsikt nytes på en lun veranda på ca. 38 kvm, og bilen parkeres i en frittliggende garasje.

Boligen fremstår med praktisk planløsning og noe behov for oppgradering. Her er potensialet stort, og alt ligger til rette for å skape familiens drømmehjem. I en luftig stue er det flott, naturlig lyssetting, ildsted og møbleringsfrihet, og på kjøkkenet er det spiseplass. Videre har boligen et bad, wc-rom, vaskerom og tre soverom. Flere rom har skap, og det er god lagringsplass i hele fire kjellerboder.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje	6
Plantegning kjeller	15
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Kart	74
Andre vedlegg	75
Energiattest	77
Ferdigattester	79
Kommunedelplan for kulturminner 2021-2031	80
Tinglyst fredningsvedtak	86
Nabolagsprofil	90
Budskjema	100



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Stormoenveien 6!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til. Rundt boligen er det en stor, solrik og tilnærmet flat hage med mye boltreplass, og tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær.



Det er parkering i en frittliggende garasje og på en gruslagt gårdsplass.



Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, sortlakkert ståltrapp og klassisk utebelysning.

Stormoenveien 6 1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Vel inne er det en entré med lysmalt panel på veggene og belegg i parkettimitasjon på gulvet.



Det er plass til knaggrekker og skohylle, og entreen ligger i hendig tilknytning til et separat wc-rom.

Kjøkkenet er av eldre dato, og har et klassisk design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, lys laminatbenkeplate og benkebeslag i stål med oppvaskkum og utslagsvask.

Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og benkebelysning.





Foran vinduet er det plass til en liten frokostplass hvis ønskelig.



Stuen oppleves som luftig og romslig, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering.



Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i tre himmelretninger, og stuen kan stolt skilte med langstrakt, naturskjønn utsikt.



Fra stuen er det utgang til en sydvendt, overbygd veranda på ca. 38 kvm.



Rommet har lys tapet på veggene og belegg i parkettimitasjon på gulvet, og i tillegg til panelovner har stuen en eldre kombiovn.



Det er tre gode soverom i eneboligen, og alle ligger samlet i en egen, adskilt del av huset.



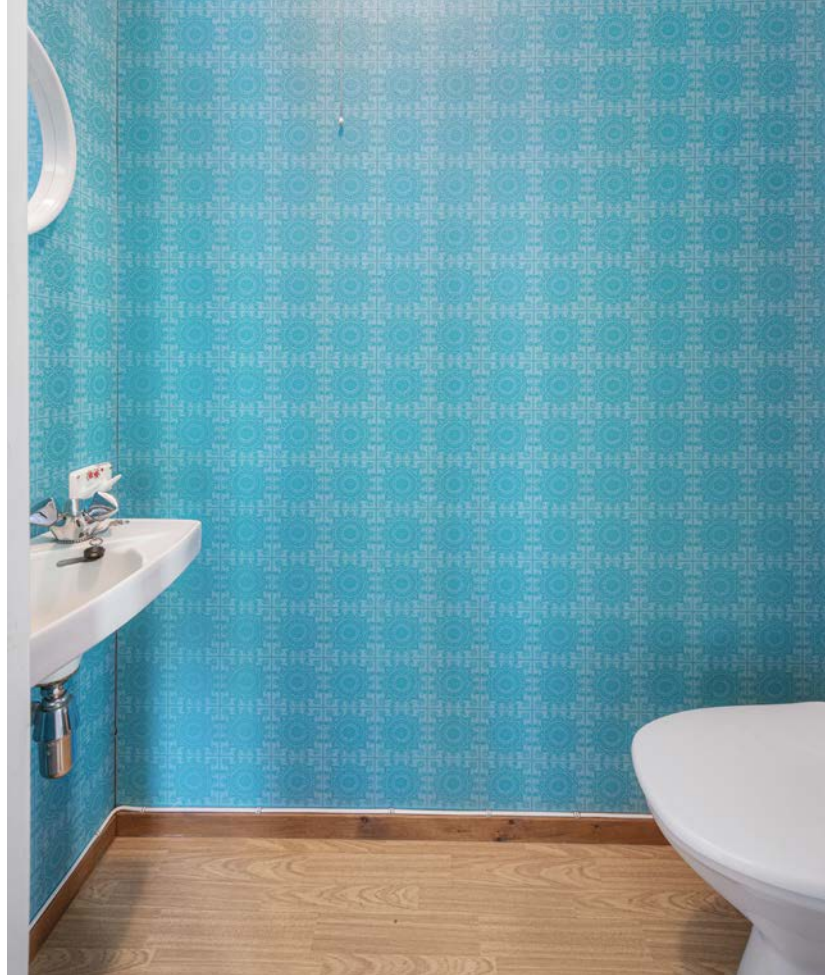
Rommene har store vinduer som sørger for både rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter, og utsikten er landlig og fin.



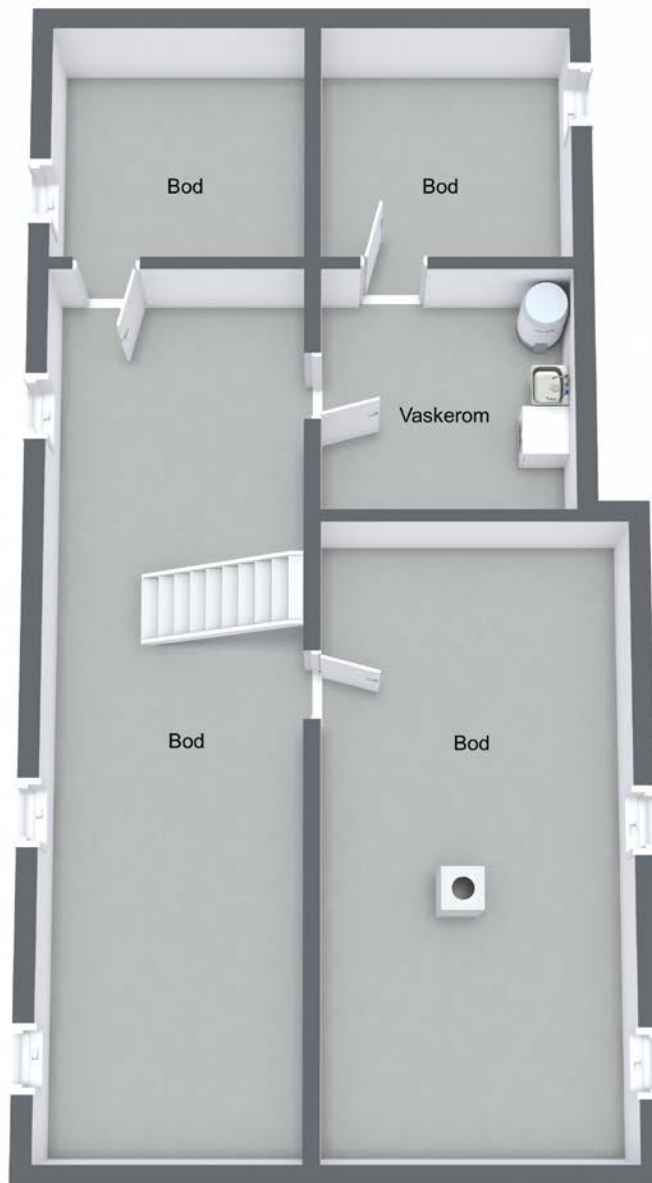
Det er garderobeløsning på to av soverommene, og boligen har for øvrig lagringsplass i fire boder i kjelleren.

Badet og wc-rommet ligger vegg-i-vegg i første etasje, og har behov for modernisering for å oppnå dagens krav til standard. På badet er det røde, tapetserte vegger og koksgrått gulvbelegg.

Wc-rommet har blå tapet på veggene og belegget i parkettimitasjon på gulvet.



Stormoenveien 6 Kjelleretasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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



Trapperom i kjeller



Bodrom i kjeller.



Det er dør fra gangen i hovedetasjen med adkomst til kjellertrappen. Kjelleren består av fire bodrom og et vaskerom.



Stormoenveien 6 ligger i et landlig område på Skulerud, omtrent 10 km fra Hemnes sentrum. Området byr på gode turmuligheter i nærliggende skog og mark, samt kort vei til Skulerudsjøen som har brygger og badeplass.



Tomten er på totalt ca 3,3 mål, og i henhold til gårdskartet er 1700 kvm av dette dyrket mark.



Verandaen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert stemningsfull utebelysning på husveggen.



Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær.



I følge mottatte opplysninger fra kommunen så ligger eiendommen i et område som er berørt av fredningsvedtak for Vestre Fuglemosen Naturreservat, samt i et område som er berørt av kommunens kulturminneplan.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 224 kvm

TBA: 38 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 kvm Trapperom, vaskerom og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Entré, toalettrom, gang, bad, trapperom, kjøkken, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,13 - 2,15 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3310.8 kvm

Eiendommen ble skylddelt i 1962. Grenser og areal er derfor usikre. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. I følge mottatte opplysninger fra kommunen så ligger eiendommen i et område som er berørt av fredningsvedtak for Vestre

Fuglemosen Naturreservat, samt i et område som er berørt av kommunens kulturminneplan.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til. Tomten er på totalt ca 3,3 mål, og i henhold til gårdskartet er 1700 kvm av dette dyrket mark. Rundt boligen er det en stor, solrik og tilnærmet flat hage med mye boltreplass, og tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Gode solforhold og langstrakt, naturskjønn utsikt kommer virkelig til sin rett på en sydvendt, overbygd veranda på ca. 38 kvm ved stuen. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Verandaen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert stemningsfull utebelysning på husveggen.

Det er gjort henvendelse til kommunen vedrørende den dyrket mark og eventuelle driveplikt for dette arealet. Henvendelsen er ikke besvart ved opprettelse av salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å kontakt megler for mer informasjon. Det er ikke fremlagt forpakteravtaler eller andre dokumenter fra selgers side.

Beliggenhet

Stormoenveien 6 ligger i et landlig område på Skulerud, omtrent 10 km fra Hemnes sentrum. Området byr på gode turmuligheter i nærliggende skog og mark, samt kort vei til Skulerudsjøen som har brygger og badeplass.

Hemnes – der tradisjon og livskvalitet lever

Hemnes er et tettsted i Aurskog-Høland kommune i Akershus, med 737 innbyggere per 1. januar 2025. Tettstedet ligger nordøst for Øgderen (Hemnessjøen), omtrent 10 kilometer sør for Løken og 19 kilometer sør for kommunesenteret Bjørkelangen.

Lokalsamfunn og tjenester

Hemnes er et viktig lokalsenter i den søndre delen av kommunen. Stedet har 1-10 skole, barnehager, dagligvareforretning, post i butikk, Stuttreist og Himlaga Grillbar, lege- og tannlegekontor, bensinstasjon og flere lokale virksomheter som dekker daglige behov. Idyllisk beliggende ved Hemnessjøen ligger Villa Lier, en liten nisjebutikk med klær, sko og interiør. Hemnes og området rundt byr på et flott kulturlandskap med milevide skogsområder og store innsjøer.

Oppvekst og utdanning

På Hemnes finnes et godt oppvekstilbud med Bråtebakken Barnehage som er kommunal og Plommehagen Barnehage som er privat. I Bråtebakken Barnehage står trygghet, lek og læring i sentrum, i et miljø der barna får utforske, utvikle seg og være en del av et inkluderende fellesskap. Plommehagen Barnehages visjon er «Vi vil at barna i Plommehagen skal ha fine opplevelser, og et positivt fellesskap og lære det de trenger sammen med små og store venner». Bråte skole (1-10 skole med SFO-tilbud) er et sentralt samlingspunkt og gir et helhetlig skoleløp for barn og unge i området.

Idrett, fritid og fellesskap

Søndre Høland Idretts- og Ungdomslag (SHIUL) er en viktig del av lokalmiljøet og tilbyr et bredt idretts- og fritidstilbud. Klubben driver også Hemnes fritidsklubb, som er et inkluderende møtested for barn og unge med varierte aktiviteter og turer. Søndrehallen, som sto ferdig i 2015, er en moderne flerbrukshall og et sentralt samlingspunkt for idrett, trening og servicetilbud. Her finnes også Treningstoppen og helserelaterte tjenester. I 2026 ferdigstilles en ny helårs tursti med ledlys og gruset dekke (skiløype på vinterstid og tursti i sommerhalvåret). Turstien tar utgangspunkt i Mokollen hvor store og små samles til aking og skilek, eller i gapahuken med kaffe på termos eller grillpølser til bålet.

Natur, kultur og opplevelser

Hemnes byr på flotte friluftsopplevelser med badeplasser i Hemnessjøen, Mjermen og ved Skulerudsjøen. Aurskog-Høland bygdetun er en viktig kulturarena med historiske bygninger, arrangementer og aktiviteter for hele familien. I tillegg er Basmo Festning på Ydersbotn verdt et besøk. Blant lokale opplevelser finner man Kollerud gård med gårdsopplevelser og lokalmat, samt Basnes Trail Rides som tilbyr turridning i naturskjønne omgivelser ved Mjermen. På halvøya Halsnes ligger Halsnes Friluftssenter som er et populært fritids- og badested som driftes av kommunen. Skjønneberg Villmarkslokaler leverer unike villmarkslokaler, komplett arrangementservice og catering.

Næringsliv og historie

Hemnes har et aktivt næringsliv og en engasjert næringsforening som jobber for vekst og utvikling i lokalsamfunnet. Stedet har også historisk betydning, blant annet ved at Christian Kollerud fra Hemnes deltok i grunnlovsarbeidet i 1814. Skulerud er et historisk knutepunkt ved Haldenkanalen, kjent for jernbanen "Tertitten" og fløting fra 1800-tallet. I dag kan du oppleve bl.a. museet "Isbingen" og den restaurerte tømmerkrana. Her er det gjestebrygge, servicehus, parkeringsplasser og alle fasiliteter du trenger for båt- og kanalopplevelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Plommehagen barnehage - ca 7 km

Bråtebakken barnehage - ca 10 km

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) - ca 10 km

Bjørkelangen videregående skole - ca 25 km

Kjelle videregående skole - ca 25 km

Øvrige avstander

Løken - ca 15 km

Bjørkelangen - ca 25 km

Lillestrøm - ca 25 km

Oslo sentrum - ca 75 km

Oslo Lufthavn Gardermoen - ca 75 km

Slitu og Mysen - ca 35 km

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss (reduisert rutetilbud). Nærmeste holdeplass er Hagamyren, ca 3 minutters gange fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført i 1975 og tilbygd med en takoverbygd veranda i 1995.

Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen rundt grunnmuren er fra 1975, mens dreneringen for resten av eiendommen er fra 1977. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er en W-takstol/saltakskonstruksjon av tre med et undertak av trebord. Boligen har et kaldloft/kryploft med adkomst via en loftsluke med nedfellbar stige. Taktekingen består av betongtakstein fra 1995. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillerne er bygget som et trebjelkelag. Gulvet i kjelleretasjen er et betongdekke mot grunn. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass fra byggeåret. Inngangsdøren er en malt trekonstruksjon med glassfelt og sideglassfelt med enkelt glass, også fra byggeåret. Terrassedøren er en malt trekonstruksjon med 2-lags glass produsert i 1993. Eiendommen har en takoverbygd veranda i trekonstruksjon, fundamentert på punktfundamenter. Verandaen har spaltegulv av tre og et rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygget har et saltak av tre, tekket med betongtakstein som en forlengelse av hustaket. I tillegg finnes en utvendig trapp av strekkmessing. Garasjen er en frittstående, uisolert konstruksjon fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, tekket med betongtakstein.

Garasjen har en vippeport og en gangdør i trekonstruksjon, samt vinduer i trerammer med koblede glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet. Det er uisolert rør til kloakkluftingen - vil føre til kondens og det er fuktmerker på loftet rundt røret.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Entredøren subber i terskel/karm.

- Utvendig - Takoverbygd veranda

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er synlige skjevheter i rekkverket.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv og overflater har generelt en del slitasje og moderniseringsbehov for å møtes dagens krav til standard.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis riss og sprekker i grunnmuren. Årsak er ukjent.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet. Gulvet har kun 10mm. fall totalt fra gulv ved dør til topp slukrist.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Innredningen har slitasje og slitasjemerker.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er rennemerker etter sotvann fra sotlukene. Brennbar plate foran ildstedet er for liten i forhold til krav.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tapetskjøter er ikke tette Tapeten (tettesjiktet) er fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som tettesjikt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk og membranløsning er fra byggeåret og har nådd forventet brukstid.

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger. Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Lovlighet

Enebolig

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

Garasje

Det foreligger ikke tegninger.

Meglers kommentar: Mottatte tegninger stemmer i all hovedsak, men garasje på originale tegninger ikke bygget. Det er ikke mottatt tegninger på oppført garasje.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Avvik etter jordfeilssøk og anleggskontroll i 2025 er avsluttet. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing i 2024. Siste tilsyn i 2024 uten avvik. Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 1995. Firmanavn: Ivar Bjørknes. Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak med takstein lagt ifbm. bygging av veranda.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. 1995. Bygging av veranda. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Tegningene er godkjent av kommunen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. I garasjen er nederste del av døren råteskadet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kort fortalt

- Stor, familievennlig og fin enebolig
- God planløsning og mye potensial
- Garasje og gruslagt gårds plass
- Naturnær og attraktiv beliggenhet
- Velstelt tomt på ca 3,3 mål
- 1700 kvm av tomta er dyrket mark
- Stor, solrik hage med boltreplass
- Overbygd, lun veranda på 38 kvm
- Romslig og luftig stue med ildsted
- Klassisk kjøkken med spise plass
- Bad, wc-rom og eget vaskerom
- 3 gode soverom, 2 med garderobe
- Lagringsplass i 4 store kjellerboder
- Varmtvannsbereder fra 2025

Planløsning

1. etasje: Entré, wc-rom, gang, bad, trapperom, 3 soverom, kjøkken og stue.

Kjeller: Trapperom, vaskerom og 4 boder.

Opplyst byggeår er hentet fra tilstandsrapport samt dato på ferdigattest nybygg bolig fra 1975.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, sortlakkert ståltrapp og klassisk utebelysning. Vel inne er det en entré med lysmalt panel på veggene og belegg i parkettimitasjon på gulvet. Det er plass til knaggrekker og skohylle, og entreen ligger i hendig tilknytning til et separat wc-rom.

Kjøkken

Kjøkkenet er av eldre dato, og har et klassisk design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, lys laminatbenkeplate og benkebeslag i stål med oppvaskkum og utslagsvask. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og benkebelysning.

Stue

Stuen oppleves som luftig og romslig, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i tre

himmelretninger, og stuen kan stolt skilte med langstrakt, naturskjønn utsikt. Rommet har lys tapet på veggene og belegg i parkettimitasjon på gulvet, og i tillegg til panelovner har stuen en eldre kombiovn. Fra stuen er det utgang til en sydvendt, overbygd veranda på ca. 38 kvm.

Bad og wc-rom

Boligen inneholder et bad, et wc-rom og et vaskerom. Badet og wc-rommet ligger vegg-i-vegg i første etasje, og har behov for modernisering for å oppnå dagens krav til standard. På badet er det røde, tapetserte vegger og koksgrått gulvbelegg, og wc-rommet har blå tapet på veggene og belegg i parkettimitasjon på gulvet. Badet er utstyrt med badekar, servant og speilskap, og wc-rommet har toalett og servant.

Vaskerom

Vaskerommet befinner seg i kjelleren, og har malte murvegger og malt betonggulv. I tillegg til en vaskekum har rommet opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i eneboligen, og alle ligger samlet i en egen, adskilt del av huset. Rommene har store vinduer som sørger for både rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter, og utsikten er landlig og fin. Det er garderobeløsning på to av soverommene, og boligen har for øvrig lagringsplass i fire boder i kjelleren.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbelegg og betong.

Vegger: Tapet, malte flater, trepanel og murpuss.

Himling: Himlingsplater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter. Det er naturlig avtrekk fra toalettrom og baderom i 1. etasje, og avtrekk via ventilator på kjøkkenet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsår 2025, og er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen.
- Varmepumpe: Det er installert en luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2013.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Skiftet varmtvannstank og elektrisk arbeid i forbindelse med dette av Marker El-installasjon AS.

2013:

- Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje.

1995:

- Tilbygd med takoverbygd veranda.
- Taktekingen er av betongtakstein.

1993:

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er usikkert om det er lagt inn fiber/nett i boligen. Kjøper må eventuelt bekoste og besørge dette selv, og deretter tegnet ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende garasje og på en gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner i enkelte rom og en luft-til-luft varmepumpe i stuen. Boligen har elementpipe med en tilkoblet kombinert parafin-/vedkamin som ikke er i bruk. Det er ikke kjent om det er nedgravd olje/parafintank på eiendommen. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter har produksjonsår 2025 og er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort ikke avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 450 000

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

62 640 (Omkostninger totalt)
79 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
82 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 512 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 529 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 532 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 329 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør: Ordinært renovasjonsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, feie/tilsynsgebyr og tømming av minirensesanlegg. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 077 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det er vedtatt økning fra 2 promille til 3 promille for inneværende år. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 050 903 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 203 610 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. I tillegg kommer drift og vedlikehold av privat vannverkstilknytning, privat avløpsordning og privat vei. Ny eier må selv tegne serviceavtale på minirensaneanlegget.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 40 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/137/40:

01.10.1981 - Dokumentnr: 6953 - Fredningsvedtak

Vestre Fuglemosen naturreservat

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag fra det tinglyste dokumentet:

Dokumentet omhandler Vestre Fuglemosen Naturreservat. Fredet som naturreservat, areal ca 290 dekar og gjelder Myrområdet Vestre Fuglemosen sør for Vestre Langtjern i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke. Reservatet berører gnr. bnr: 137/12, 24, 40, 41, 42, 43 og 23. Grensene for reservatet fremgår i kart i det tinglyste dokumentet datert mai 1981. Grensene skal avmerkes endelig i marka og grensepunktene skal koordinatfestes. Formålet med fredningen er å bevare ei større, uberørt nedbørsmys og et plantegeografisk interessant område.

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjon, herunder også døde busker og trær, er fredet mot enhver skade og ødeleggelse unntatt det som følger av fri ferdsel. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet. Nye plantearter må ikke innføres. Unntatt fra dette punkt er sinking av bær og sopp, og tiltak i medhold av pkt. 3.

2. Alle inngrep som endrer eller innvirker på de naturlige forhold er forbudt, herunder gjødsling, drenering, bruk av kjemiske bekjempningsmidler, utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, uttak eller utfylling av masse, framføring av veger, luftledninger, jordkabler eller kloakkledninger, henleggelse av avfall samt oppføring av bygninger, anlegg eller lignende.

3. Miljøverndepartementet kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme formålet av fredningen. Utenom i en sone langs myrkanten, og med de begrensninger som framgår i forbudet mot å innføre nye plantearter og forbudet i punkt 2, er vanlig skogsdrift tillatt i skogområdene i på fastmark i reservatets ytterkanter. Den hogstfrie sonen skal fastsettes av forvaltningsmyndigheten. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til skoghygieniske tiltak i den hogstfrie sonen langs myrkanten. Miljøverndepartementet kan i skjøtelsesplan fastsette nærmere regler for tiltak i medhold av dette punkt.

4. Motorisert ferdsel er forbudt unntatt i politi-, brannvern-, ambulanse-, sikrings- eller forvaltningsøyemed. Unntatt er også:

- Motorisert ferdsel på fastmark i reservatets ytterkanter i forbindelse med tillatt skogsdrift.
- Motorisert tømmertransport over myra når marka er frossen og snødekket.

5. Departementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser og arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning, eller i spesielle tilfeller dersom det ikke strider mot formålet med fredningen.

24.11.1962 - Dokumentnr: 3937 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:137 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1843844 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:137 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 137913 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:137 Bnr:40

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 'nybygg av boligbygg', datert 10.09.1975. Det foreligger ferdigattest for 'nybygg av bolig med garasje', datert 26.03.1985. Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest/brukstillatelse for garasjen. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser vedrørende eventuell søknadsplikt. Garasjen fremkommer på situasjonskart og matrikkelrapport (ikke datert) mottatt fra kommunen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning.

Tilknytning vann: Tilknyttet vann fra privat vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm, samt drift og vedlikehold av privat avløpsordning og tilknytning vannverk. Det er ikke fremlagt tinglyste avtaler eller andre dokumenter som beskriver rettigheter og forpliktelser tilknyttet de private anleggene. Det er ikke kjent hva disse kostnadene utgjør pr år.

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

Regulerings- og arealplaner

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Uregulert, og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>. Kommunedelplanen for kulturmiljøer 2021-2031 inneholder forslag om at villaanleggene på eiendommene 137/14 og 137/16 bør reguleres til bevaring.

Adgang til utleie

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

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

Verneklasse/SEFRAK

I følge matrikkelrapport er ikke boligen Sefrak-registrert, eller har vernestatus, men ligger i et område omtalt i kommunens Kulturminneplan. Tilstøtende eiendommer er omtalt i dokumentet. I tillegg er eiendommen omtalt i fredningsvedtak for nærliggende naturreservat. Begge dokumenter følger i sin helhet i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Legalpant

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

Driveplikt

I følge tilstandsrapport og gårdskart er ca 1,7 mål av eiendommen dyrket mark. Det er ikke mottatt opplysninger om eventuell driveplikt av denne jorda, og det er heller ikke fremlagt eventuelle forpakteravtaler eller andre opplysninger om drift.

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.

Det er gjort henvendelse til kommunen vedrørende den dyrket mark og eventuelle driveplikt for dette arealet. Henvendelsen er ikke besvart ved opprettelse av salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å kontakt megler for mer informasjon. Det er ikke fremlagt forpakteravtaler eller andre dokumenter fra selgers side.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne

sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 24.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.345,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger, foto og urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stormoenveien 6, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 137, bnr. 40

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26026

Referansenummer: CE9717

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1975 og ble tilbygd med takoverbygd veranda i 1995.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1977.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler/saltakskonstruksjon av tre. Undertak av trebord. Kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 1995 iht. boet. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er fra byggeåret.

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt og sideglassfelt med enkelt glass - fra byggeåret. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1993.

Takoverbygd veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygg med saltak av tre tekket med betongtakstein (forlengelse av hustaket).

Utvendig trapp av strekkmetall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg og betong.

Vegger: Tapet, malte flater, trepanel og murpuss. Himling: Himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag. Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet kombinert parafin-/vedkamin i stue 1. etasje. Parafinovn er ikke i bruk, da fyring med fossilt brensel er forbudt.

Trapp: Rett tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: Innvendig har boligen malte finerte dører og 3-speils tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Baderommet har standard fra byggeåret.

Baderommet består av: Badekar med dusj. Servant og speilskap.

Vaskerom i kjelleretasje:

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Vannkran. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Innredningen er fra byggeåret.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter. Det er naturlig avtrekk fra toalettrom og baderom i 1. etasje. Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2013.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter har produksjonsår 2025 og er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen.

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 23.10.2025 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument datert 09.01.2026.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen rundt grunnmuren er fra 1975.

Dreneringen på eiendommen forøvrig er fra 1977 iht. boet.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat og deler har fall ned mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av kobberør. Fra byggeåret.

Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen.

Vanntilknytning er fra privat vannverk og private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

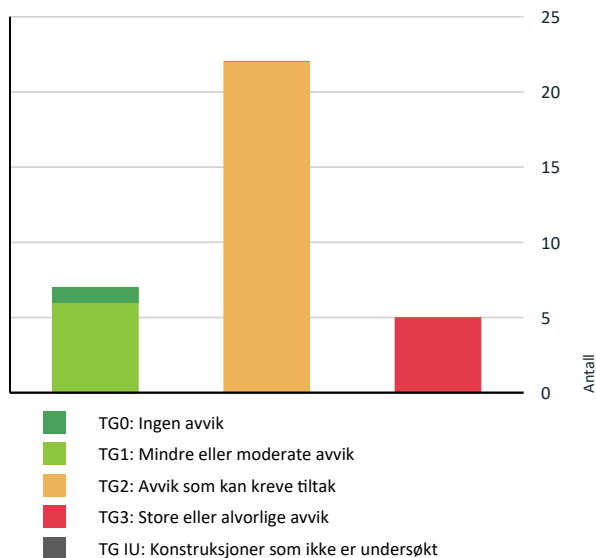
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

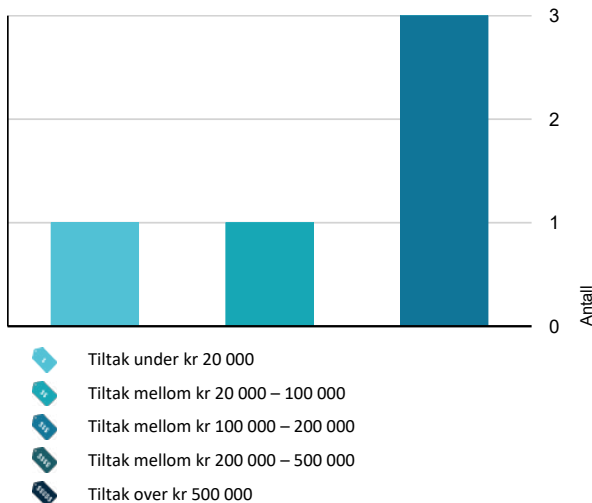
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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 > Takoverbygd veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår iht. boet.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygd med takoverbygd veranda iht. boet.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 1995 iht. boet. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- 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.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved byte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

- Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Råteskader i bunn av kledningen mot vannbrett da denne er montert for tett i mot vannbrettet.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler/saltakskonstruksjon av tre. Undertak av trebord. Kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

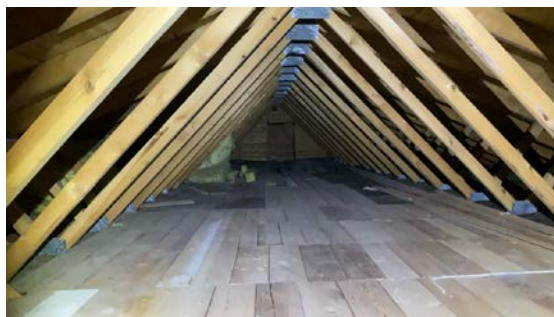
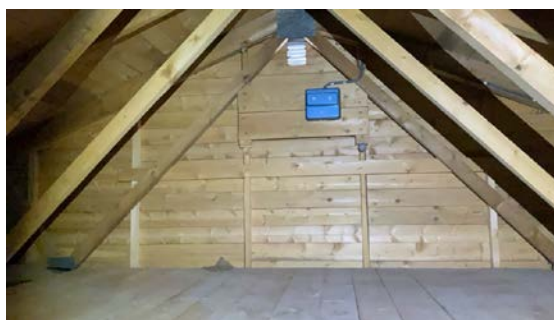
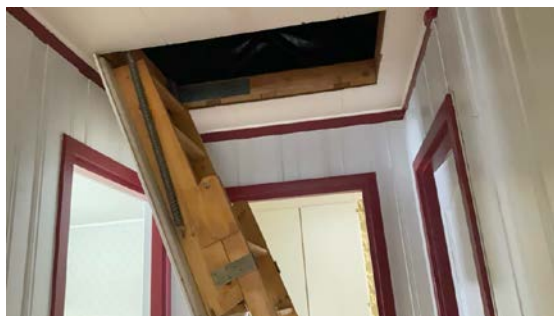
Det er uisolert rør til kloakklufteringen - vil føre til kondens og det er fuktmerker på loftet rundt røret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vindsperre på gavlveggene for å hindre at slagregn og fukt trenger inn på loftet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å isolere kloakklufterøret for å forhindre kondensdannelse og ytterligere fuktproblemer på loftet.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmmer og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader.



TG 2 Dører

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt og sideglassfelt med enkelt glass - fra byggeåret.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1993.
Dørene har normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

TG 2 Takoverbygd veranda

Takoverbygd veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Takoverbygg med saltak av tre tekket med betongtakstein (forlengelse av hustaket).

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlige skjevheter i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres utbedring av skjevheter i rekkverket for å sikre stabilitet og redusere risiko for personskafe eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Vedlikehold og reparasjon av værslitt og oppsprukket trevirke bør også gjennomføres for å forlenge levetiden til verandaen og opprettholde sikkerheten.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Trappen har synlige skjevheter.
Trappen har slitasje og rust.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trappen bør rettes opp og eventuelle rustskader utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.



INNENDIG

TO 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg og betong.
Vegger: Tapet, malte flater, trepanel og murpuss.
Himling: Himlingsplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Gulv og overflater har generelt en del slitasje og moderniseringsbehov for å møtes dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.
Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TO 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet kombinert parafin-/vedkamin i stue 1. etasje. Parafinovn er ikke i bruk, da fyring med fossilt brensel er forbudt.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er rennemerker etter sotvann fra sotlukene.

Brennbar plate foran ildstedet er for liten i forhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av pipe og pipebeslag for å avdekke årsaken til rennemerker etter sotvann, da dette kan indikere lekkasjer eller manglende tetthet som kan føre til skade på konstruksjonen.

Ildfast plate med tilstrekkelig størrelse må monteres foran ildstedet for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brann ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjelleretasjen har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretg.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

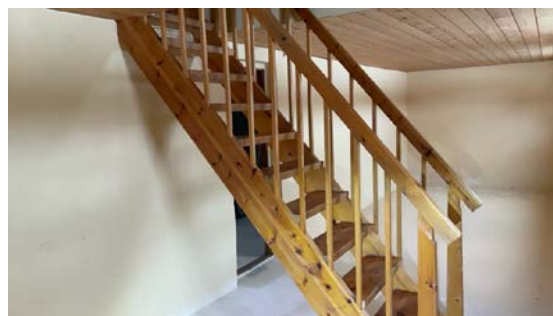
Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innneklima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.



TG 1 Innvendige trapper

Rett tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerte dører og 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon.

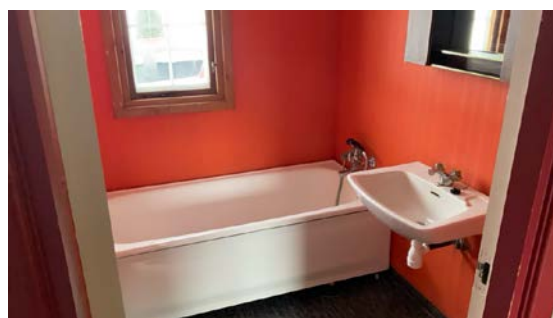
Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

Tapeten (tettesjiktet) er fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tapeten (tettesjiktet) bør skiftes ut eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, da den har nådd forventet brukstid. Uegnede materialer i våtsone bør byttes ut med fuktbestandige alternativer for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Gulvbelegget har oppkant mot vegger og dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har kun 10mm. fall totalt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og membranløsning er fra byggeåret og har nådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk og membran bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vanninntrengning og omfattende skader på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad i 1. etasje består av: Badekar med dusj. Servant og speilskap.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

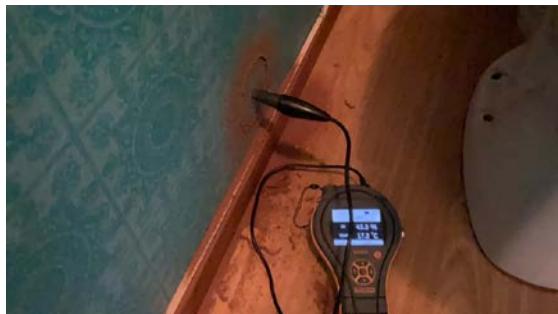
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra toalettrommet mot våt sone på badet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Vannkran. Varmtvannstank.

Gulv: Betonggulv. Gulvet har fall til sluk.

Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Frittstående elektrisk varmekilder.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger.

Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres våtromsmembran på gulv og vegger for å oppfylle krav til tettesjikt for våtrom. Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

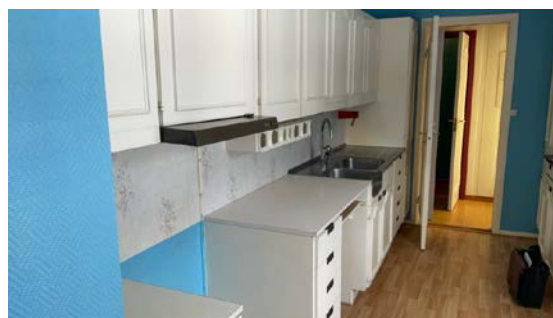
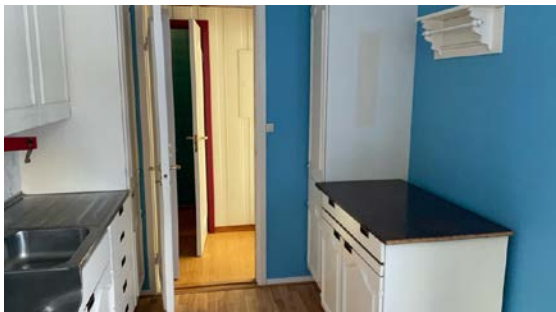
Innredningen har slitasje og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.

Utskifting av innredningen bør vurderes, men krav til standard vil være avgjørende for tiltaket.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftskiftning, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter. Det er naturlig avtrekk fra toalettrom og badrom i 1. etasje. Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2013.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter har produksjonsår 2025 og er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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 fra byggeåret hovedsaklig.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 23.10.2025 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument datert 09.01.2026.

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

Spørsmål til eier

2. 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 sikringsskap

3. 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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt grunnmuren er fra 1975.

Dreneringen på eiendommen forøvrig er fra 1977 iht. boet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandssgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis riss og sprekker i grunnmuren. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i grunnmuren bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for svekkelse av konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat og deler har fall ned mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av kobberør. Fra byggeåret.

Avløpet går til minirensesanlegg på eiendommen.

Vanntilknytning er fra privat vannverk og private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

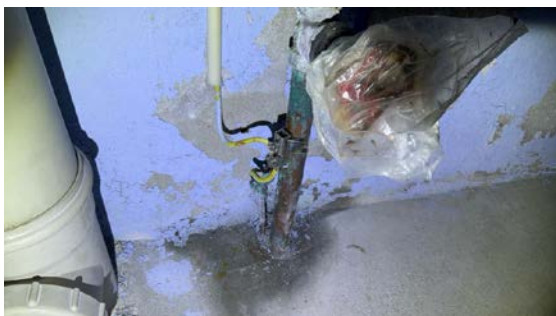
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Veranda har rekkverkshøyde med ca. 86cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Formål med takseringen: Salg

$$183 \text{ m}^2 / 183 \text{ m}^2$$

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Kr 2 450 000

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Kr 2 750 000

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

2 450 000

2 450 000

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.

ENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lundsfosseveien 59 ,1970 HEMNES 82 m² 1956 2 sov	25-11-2018	1 950 000	1 950 000		1 950 000	23 780
2 Stormoenveien 50 ,1970 HEMNES 150 m² 1978 3 sov	21-03-2021	3 000 000	3 050 000		3 050 000	20 333
3 Langstranda 335 ,1970 HEMNES 135 m² 1963 2 sov	27-10-2025	3 000 000	2 970 000		2 970 000	19 286
4 Skulerudveien 646 ,1970 HEMNES 126 m² 1970 3 sov		2 350 000				18 651
5 Skulerudveien 580 ,1970 HEMNES 173 m² 1922 2 sov	03-11-2025	2 800 000	2 700 000		2 700 000	15 607
6 Bråteveien 3 B ,1970 HEMNES 110 m² 1930 2 sov		1 950 000				14 662
7 Sykehjemsveien 20 ,1970 HEMNES 0 m² 1965 4 sov	14-01-2026	2 790 000	2 850 000		2 850 000	13 443
8 Sykehjemsveien 22 ,1970 HEMNES 123 m² 1961 3 sov	26-03-2025	2 690 000	2 700 000		2 700 000	12 108

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vannavgift. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 160 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

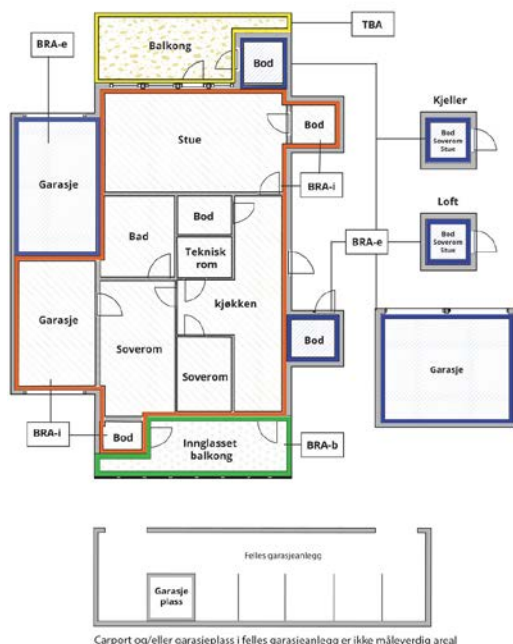
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	95			95	38
Kjelleretasje	88			88	
SUM	183				38
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, gang, bad, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Kjelleretasje	Trapperom, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,13 - 2,15 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet varmtvannstank og elektrisk arbeid i forbindelse med dette av Marker EI-installasjon AS.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Lillian Grund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	137	40		0	3310.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Stormoenveien 6							
Hjemmelshaver Kari Astrid Skullerud dødsbo.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område på Skulerud ca. 10km. utenfor Hemnes sentrum.
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.
Det er kort vei til Skulerudsjøen med brygger og badeplass.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.
Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.
Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt med totalt 3.310,8m².
Iht. gårdskartet består tomtearealet av 1.700m² dyrket mark.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeår iht. boet.

Standard

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

Betonggulvet har slitasje, riss og er ujevnt.

Gangdøren og garasjeporten har slitasje. Gangdøren er vanskelig å lukke da denne subber i dørkarmen.

Det mangler snøfangere på taket - fare for snøras.

Utvendig trebordkledning har tørkesprekker, slitasje og fuktmerker/skader da kledningen er for nære bakken og vil ha fuktoppsug.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Vippeport i trekonstruksjon.

Gangdør i trekonstruksjon.

Vinduer i trerammer med koblede glass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eiendommen selges som et dødsbo er ikke egenerklæringskjema relevant.	Finnes ikke		Nei
Eier	09.02.2026	Boet ved Lillian Grund, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremvist på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lillian Grund

Boligen

Stormoenveien 6
1970 Hemnes

3226-137/40/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Firmanavn: Ivar Bjørknes

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak med takstein lagt ifbm. bygging av veranda.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

1995 Bygging av veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tegningene er godkjent av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

I garasjen er nederste del av døren råteskadet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



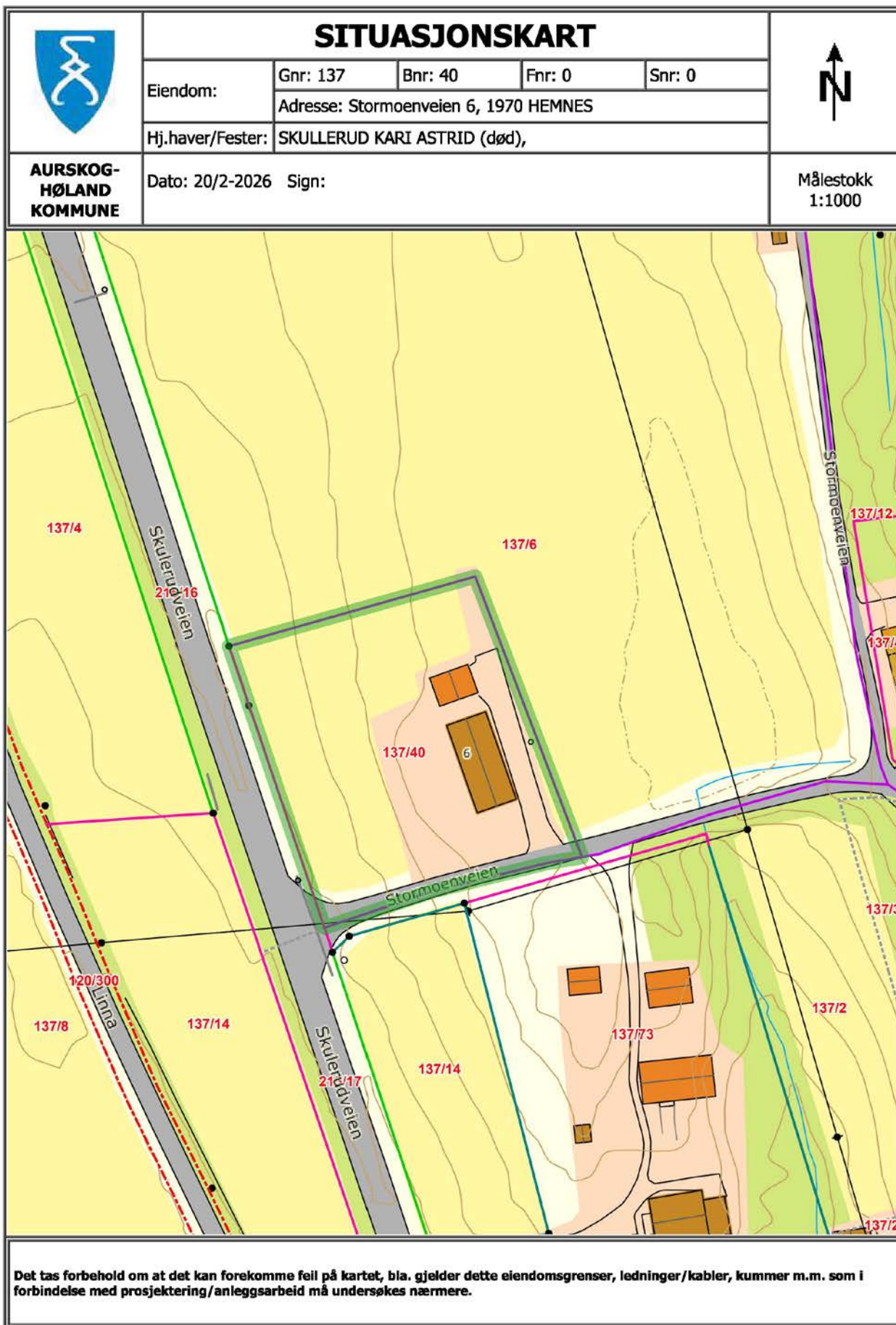
Bolig selges med boligselgerforsikring

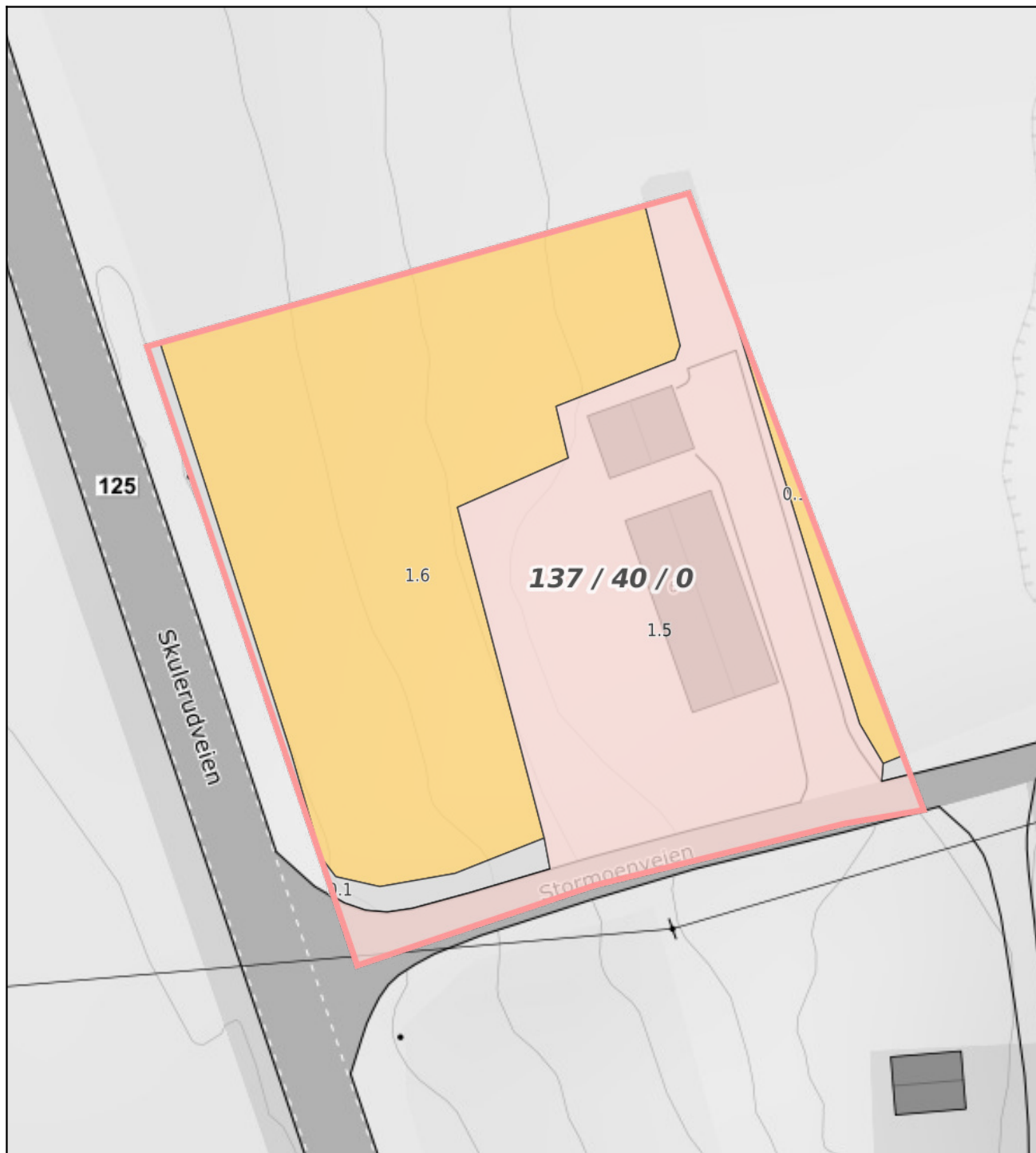
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.02.2026 15:34

Eiendomsdata verifisert: 24.02.2026 15:34

GÅRDSKART 3226-137/40/0

Tilknyttede grunneiendommer:

137/40/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

1.7	
0.0	
0.0	1.7
0.0	0.0
0.1	
1.5	1.6
0.0	0.0
3.3	3.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

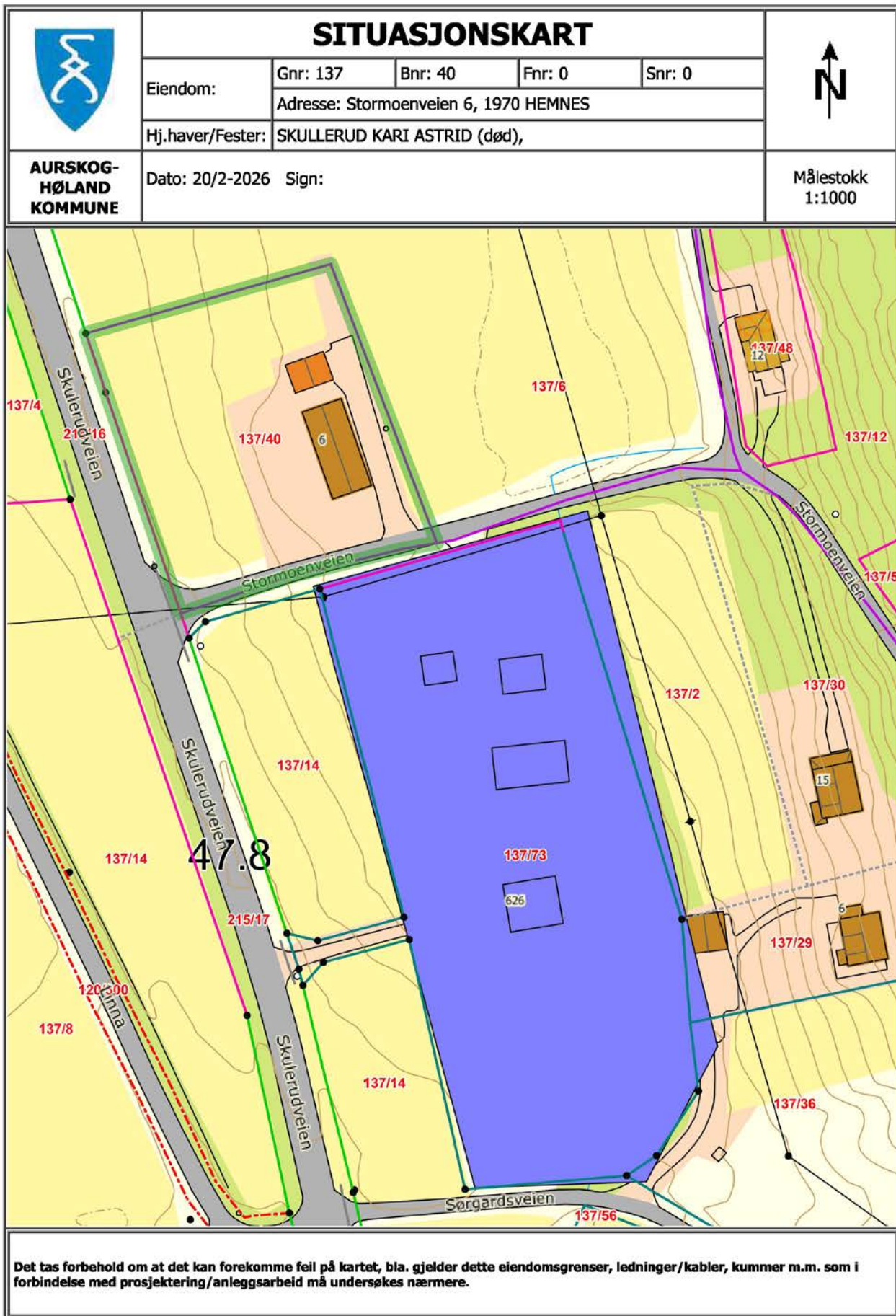
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt





Adresse

Stormoenveien 6, 1970 HEMNES

Dato for energimerking

26.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263549

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22567632

Gårdsnummer

137

Bruksnummer

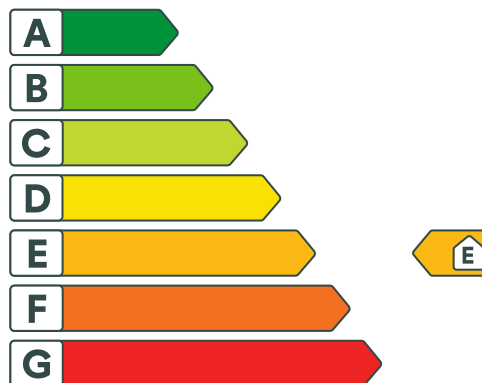
40

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1975

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

183,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

263,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

303,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 837 kWh

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
"Løvstad", 1970 Hemnes		137/40		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	bolig m/garasje	28.6.74	28.6.74	165/74
Byggherre		Adresse		Tlf.
Leif Skullerud		1970 Hemnes		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Susebakke Trævarefabrik Sag & Høvleri 1850 Mysen				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Erling Grømholt		1870 Ørje		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
1940 Bjørkelangen		26.3.85	
		Underskrift	

Ragnar Sund, byggekontrollør

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Løvstad, Skulerud			137	40	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	boligbygg	28.6.-74	dato 28.6.-74 sak 165/74		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Leif Skullerud		1970 Hemnes i Høland			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Susebaldke Trøvarefabrik Sag&Høvleri A/S		1850 Mysen			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Erling Gromholt		1870 Ørje			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Garasje ikke oppført, men er tenkt oppført senere iflg. plan og søknad.

1940 Bjørkelangen den 10.9.-75

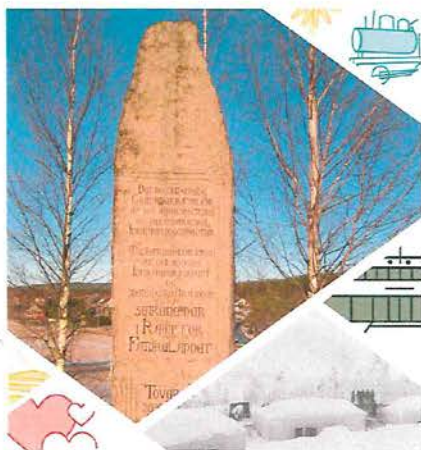
for bygningssjefen
 Alf Kr. Bråten
 Byggekontrollør

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi. I tillegg kommer kategoriene F og H der F indikerer at objektet er fredet gjennom Kulturminneloven, og H viser at objektet eller kulturmiljøet er regulert gjennom Plan- og bygningsloven med hensynssone eller den tidligere statusen: Spesialområde– Bevaring.

- F: Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.
 - H: Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner
 - 1: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.
 - 2: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
 - 3: Kulturminne/landskapselement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene
 - 4: Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.
- Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

[kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf \(aurskog-holand.kommune.no\)](https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf)

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf>

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-31-til-68.pdf>



Delområde 47, Skulerud og Studsrud



Bildet over viser krana og pakkehuset på Skulerud brygge.

Lokalisering

Området ligger langs riksvei 125 på østsiden av Skulerudsjøen.

Kort historikk

Både Skulerud og Studsrud var trolig gårder allerede i vikingtiden. Fra 1700-årene og fram til midten av 1800-tallet ble gårdene delt i flere mindre bruk. Endestasjonen for Aurskog – Hølandsbanen ble lagt hit til Skulerud brygge hvor passasjerer og varer kunne fraktes videre sydover med båt på Skulerudsjøen og ned Haldenvassdraget.

Registreringer

Fornminner:

Skulerud vestre 137/1, 2 og 42: 26 dyregraver cirka 650 meter øst for gården.

To dyregraver 200 meter sydvest for Heimly 138/20 og 21

Studsrud 138/2: To gravrøyser 80 meter sydvest for riksvei 125

Studsrud 138/2: To gravrøyser 90 meter sydvest for riksvei 125

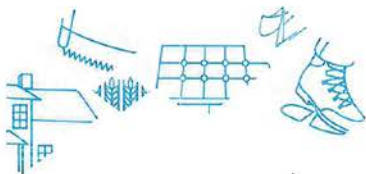
Studsrud 138/2: En gravrøys 40 meter sydvest for riksvei 125

Nyere tids kulturminner:

Vestre Skulerud 137/6:

Skulerud N 137/2, 8: Bryggerhus, bu og uthus

Løvli 137/14: Anlegg med våningshus, låve, grisehus, skjul, beplantning og steinmur



Aasly 137/16: Villa med uthus og hage

Hellum 137/22: Funkisvilla med uthus

Rester etter gjerde langs jernbanelinja 137/4 og 137/14

Lokstall

Skulerud S 137/4: Våningshus, bryggerhus og bu

Skulerud brygge: Pakkhus, smie, heisekran og gatebelysning

Studsrud 138/1: Kårbolig, bu, låve og tuntrær av ask

Studsrud 138/2: Bu, utedo og låve

Skulerudveien 861, 138/25: Villa med uthus og postkassestativ



Skulerudveien 861 er en godt bevart representant for 1950- og 60-tallets byggeskikk. Postkassestativet er tidsriktig i forhold til huset og uthuset på eiendommen.

Vernestatus

Området har status som LNF-område i kommuneplanen. Fornminnene er automatisk fredet.

Begrunnelse for vern

Skulerud brygge er et av kommunens viktigste kulturminner med bevart både lokstall, smie, pakkhus, heisekran og dampbåtbrygge. Langs riksvei 125 nord/øst for lokstallen er det flere villaanlegg fra tiden mellom 1890 og andre verdenskrig med uthus og hageanlegg. Primærgårdene som har gitt området navn er bevart og gravrøyser i



området og fangstgroper ved Stormoen viser at mennesket har hatt tilhold her fra tidlige tider.

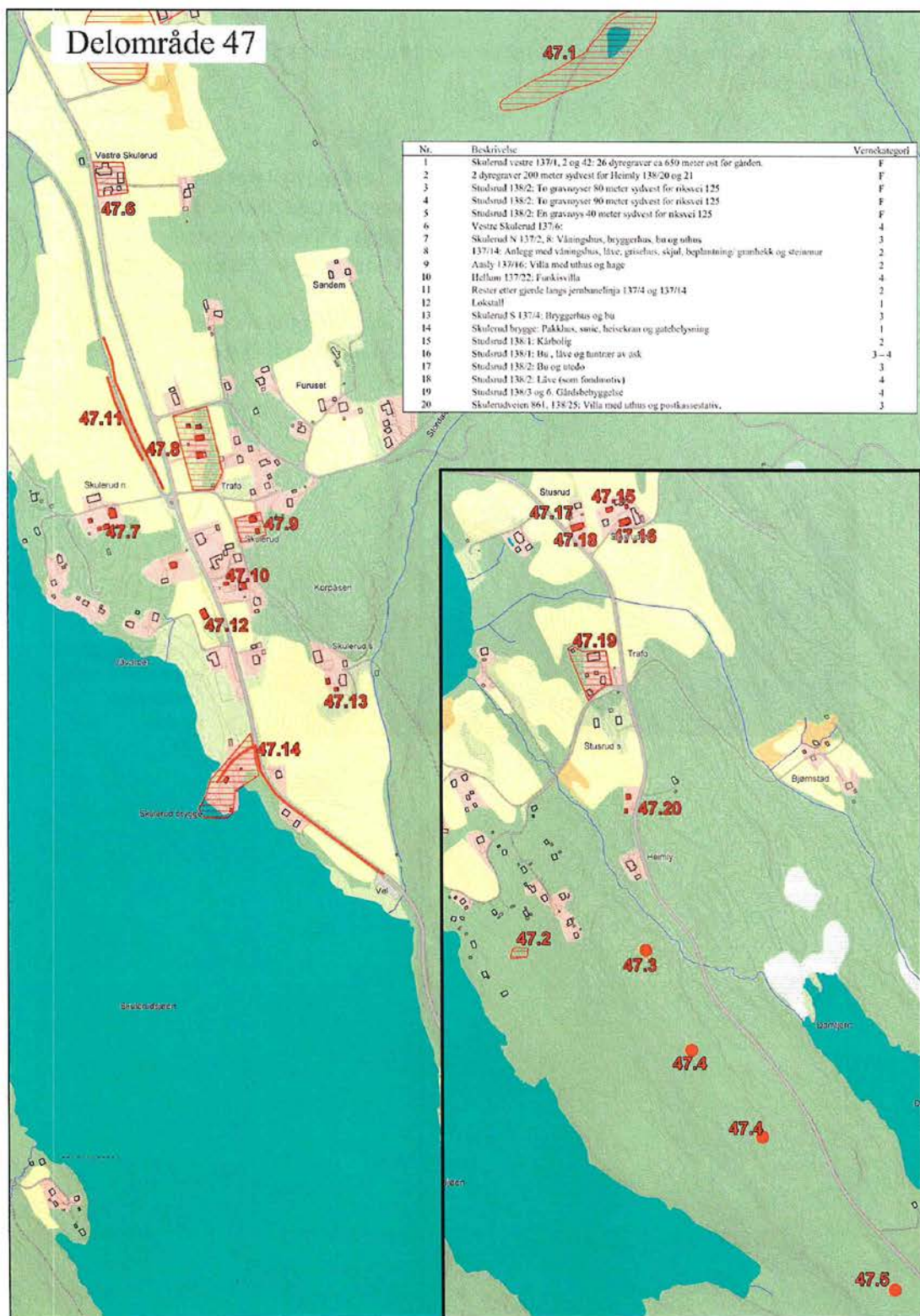
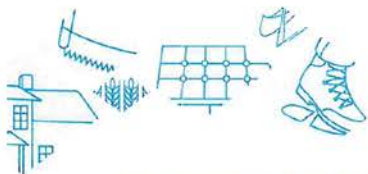
Forslag til forvaltning

De jernbanerealterte kulturminnene ved Skulerud brygge og lokstallen bør fredes og det bør utarbeides en vedlikeholdsplan for anlegget. Det bør ikke fortettes med nye bygg og anlegg mellom lokstallen og Skulerud brygge. Villaanleggene på eiendommene 137/14 og 137/16 bør reguleres til bevaring og sees i sammenheng med bevaring av Skulerud brygge.

Den øvrige verneverdige bebyggelsen i området bør i fremtiden i størst mulig grad bevare spor av bygningshistorien, eventuelt i noen tilfeller tilbakeføres.



*Rester etter gjerdet
langs toglinja nord
for Skulerud
stasjon.*



DAGBOKFØRT

81 6953
010KT81 06953

SORENSKRIVEREN I

KONGELIG RESOLUSJON AV 4. SEPTEMBER 1981 AV OPPRETTELSE
AV 20 NATURRESERVATER I OSLO OG AKERSHUS FYLKER

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63
§ 8, jfr. § 10 og §§ 21,22 og 23, fredes følgende natur-
reservater i Oslo og Akershus i samsvar med vedlagte be-
stemmelser:

Ishavet naturreservat i Vestby kommune
Vestre Fuglêmosen naturreservat i Aurskog-Høland kommune
Store Rekke naturreservat i Aurskog-Høland kommune
Fagermosen naturreservat i Aurskog- Høland kommune
Storfelten naturreservat i Aurskog-Høland kommune
Breimosen naturreservat i Fet kommune
Sakkhusmåsan naturreservat i Nes kommune
Hvitmåsan naturreservat i Nes kommune
Vindmyra naturreservat i Nes kommune
Grenimåsan naturreservat i Nes kommune
Aurstadmåsan naturreservat i Nes kommune
Tretjernmyra naturreservat i Eidsvoll kommune
Sislemyrene naturreservat i Hurdal kommune
Gjerimåsan naturreservat i Gjerdrum og Nannestad kommuner
Høgsmåsan naturreservat i Gjerdrum og Skedsmo kommuner
Slåttmyra naturreservat i Nittedal kommune
Lørensetertjern og Karusputten naturreservat i Oslo kommune
Vensåsmyra naturreservat i Bærum kommune
Tuemyr naturreservat i Asker og Bærum kommuner
Oppsjømyrene naturreservat i Asker kommune

II

Den myndighet Kongen har etter § 10 om skjøtsel, etter
§ 21 til merking av fredninger m.v., etter § 22 og regu-
lering av ferdselen og etter § 23 til å gjøre unntak fra
bestemmelsene, overføres til Miljøverndepartementet.

III

Disse bestemmelsene trer i kraft straks.

*Reitt kopi bekreftes**4/9 - 81 Ole Hansen*

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR VESTRE FUGLEMOSEN NATURRESERVAT
I AURSKOG-HØLAND KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr. §§ 21, 22 og 23, er myrområdet Vestre Fuglemosen sør for Vestre Langtjern i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke, ved kgl.res. av 4. september 1981 fredet som naturreservat.

Det fredede areal omfatter ca. 290 dekar.

II

Reservatet berører gnr./bnr. 137/12, 137/24, 40, 41, 42, 43 og 137/23 i Aurskog-Høland kommune.

Grensene for reservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:5000, datert Miljøverndepartementet mai 1981. Kart oppbevares i Aurskog-Høland kommune, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus, hos Oslo og Akershus fylkesskogkontor og i Miljøverndepartementet. Grensene skal avmerkes endelig i marka og grensepunktene skal koordinatfestes.

III

Formålet med fredningen er å bevare ei større, uberørt nedbørsmyr og et plantegeografisk interessant område.

IV

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser:

1.
Vegetasjon, herunder også døde busker og trær, er fredet mot enhver skade og ødeleggelse unntatt det som følger av fri ferdsel. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet.

Nye plantearter må ikke innføres.

Unntatt fra dette punkt er sanking av bær og sopp, og tiltak i medhold av punkt 3.

2.
Alle inngrep som endrer eller innvirker på de naturlige forhold er forbudt, herunder gjødsling, drenering, bruk av kjemiske bekjempningsmidler, utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensingstilførsler, uttak eller utfylling av masse, framføring av veger, luftledninger, jordkabler eller kloakkledninger, henleggelse av avfall samt oppføring av bygninger, anlegg eller lignende.

Rett kopi bekreftes

4/9-81 Ole Hansen



..2..

2

3.
Miljøverndepartementet kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme formålet med fredningen.

Utenom i en sone langs myrkanten, og med de begrensninger som framgår av forbudet mot å innføre nye plantearter og forbudet i punkt 2, er vanlig skogsdrift tillatt i skogområdene på fastmark i reservatets ytterkanter. Den hogstfrie sonen skal fastsettes av forvaltningsmyndigheten.

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til skoghygieniske tiltak i den hogstfrie sonen langs myrkanten.

Miljøverndepartementet kan i skjøtelsesplan fastsette nærmere regler for tiltak i medhold av dette punkt.

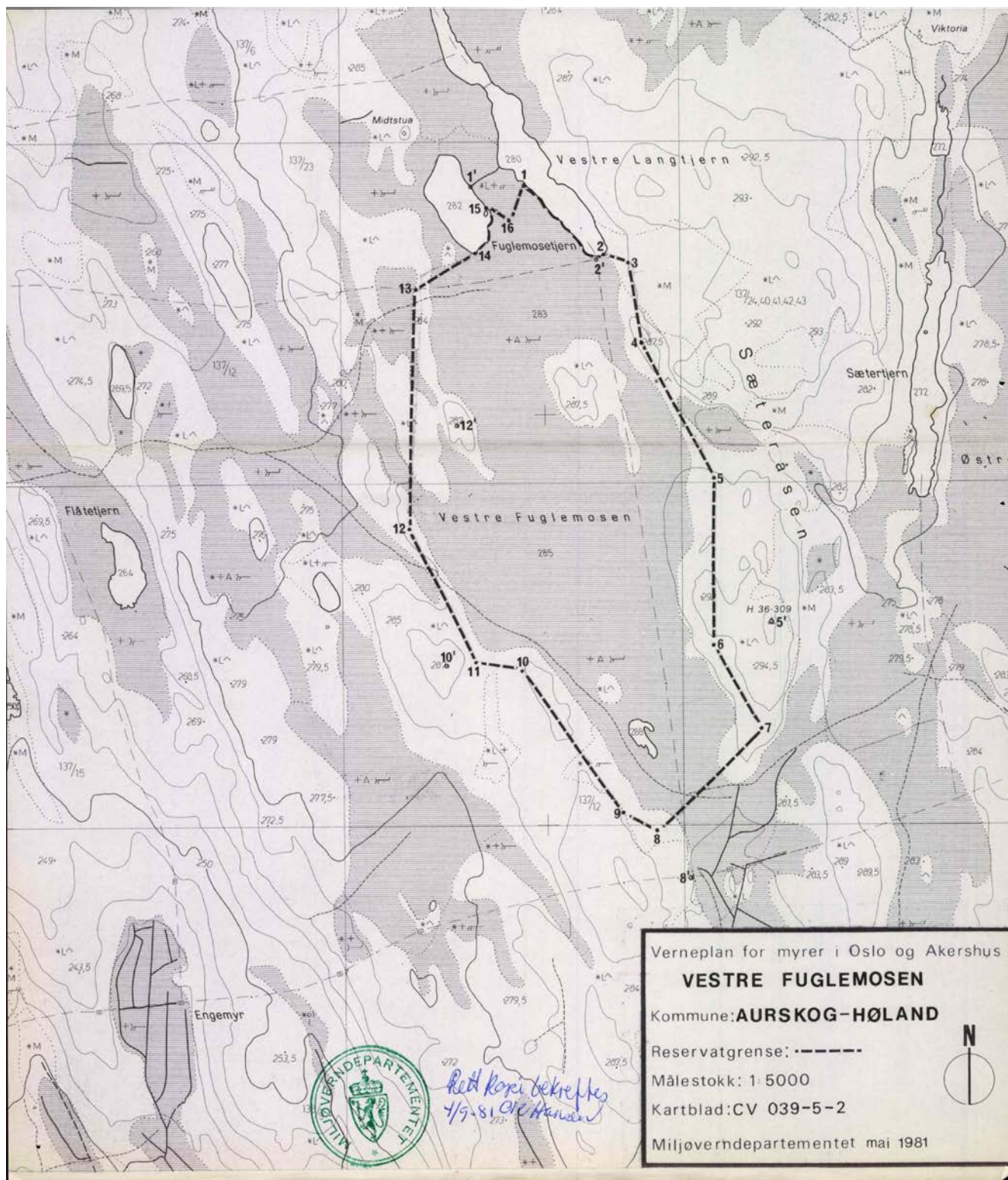
4.
Motorisert ferdsel er forbudet unntatt i politi-, brannvern-, ambulanse-, sikrings- eller forvaltningsøyemed. Unntatt er også:

- Motorisert ferdsel på fastmark i reservatets ytterkanter i forbindelse med tillatt skogsdrift.
- Motorisert tømmertransport over myra når marka er frossen og snødekket.

5.
Departementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser og arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning, eller i spesielle tilfeller dersom det ikke strider mot formålet med fredningen.

V

Forvaltningen av bestemmelsene for reservatet tillegges den Miljøverndepartementet bestemmer.



Nabolagsprofil

Stormoenveien 6

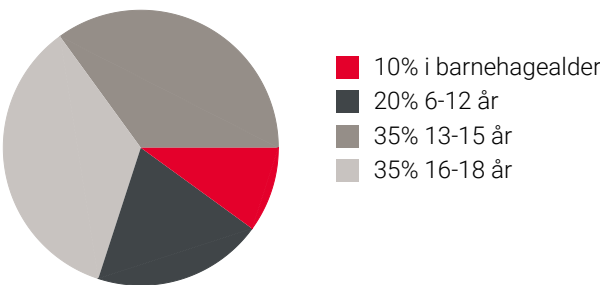
Offentlig transport

Skulerud garasje Linje 479, 485	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	9 min 9.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	24 min 26.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	26 min 28 km

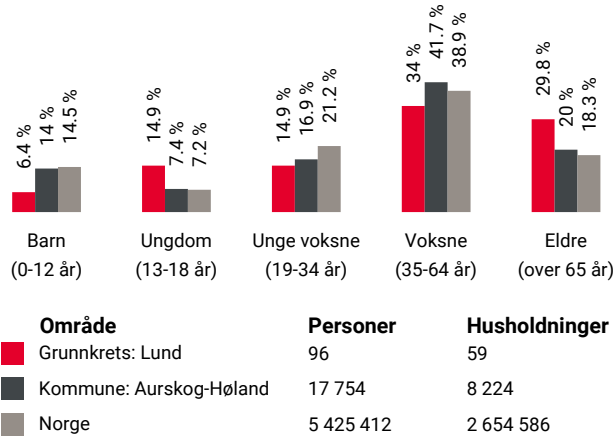
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 6.9 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 9.2 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	16 min 18.4 km

Dagligvare

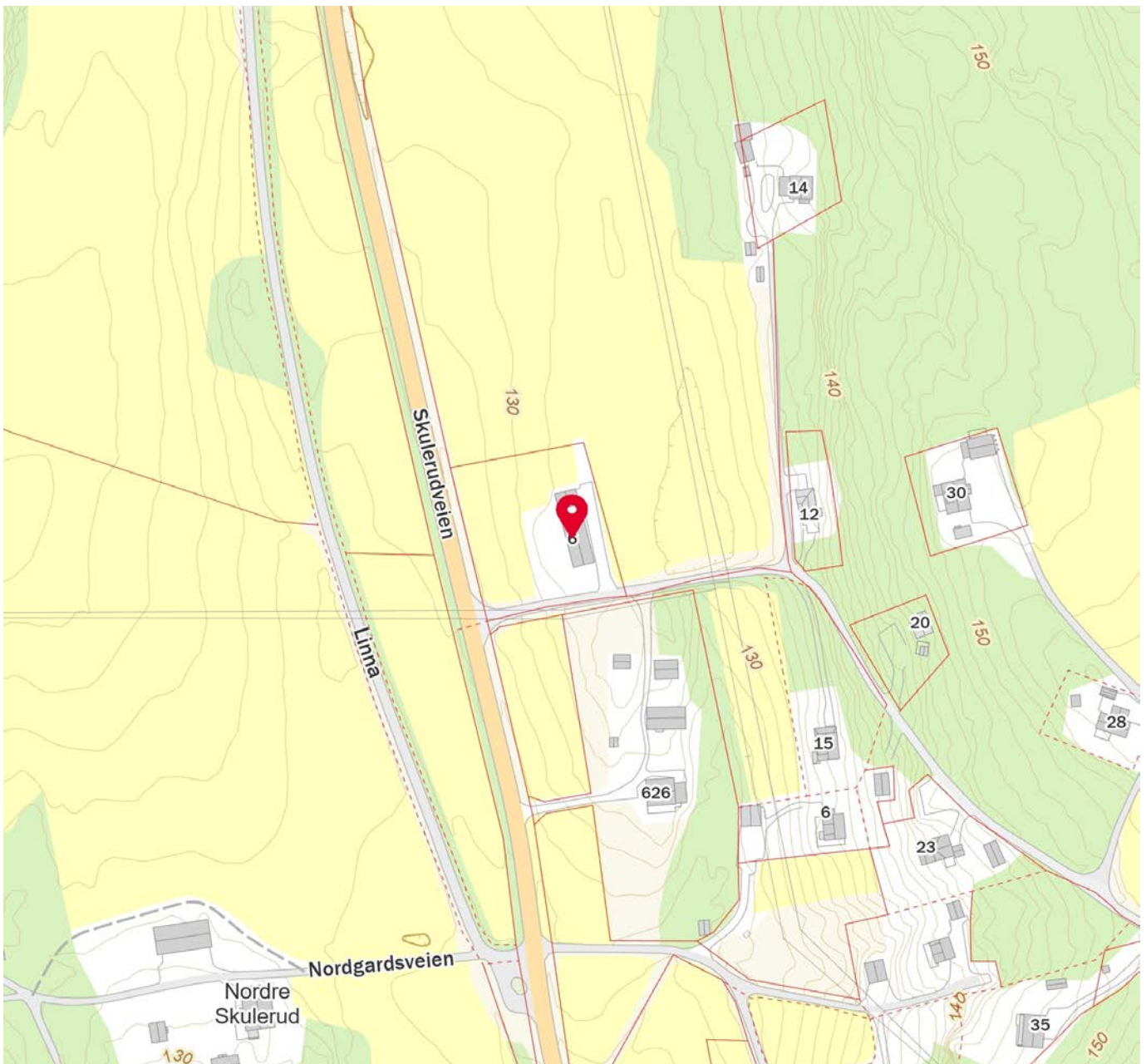
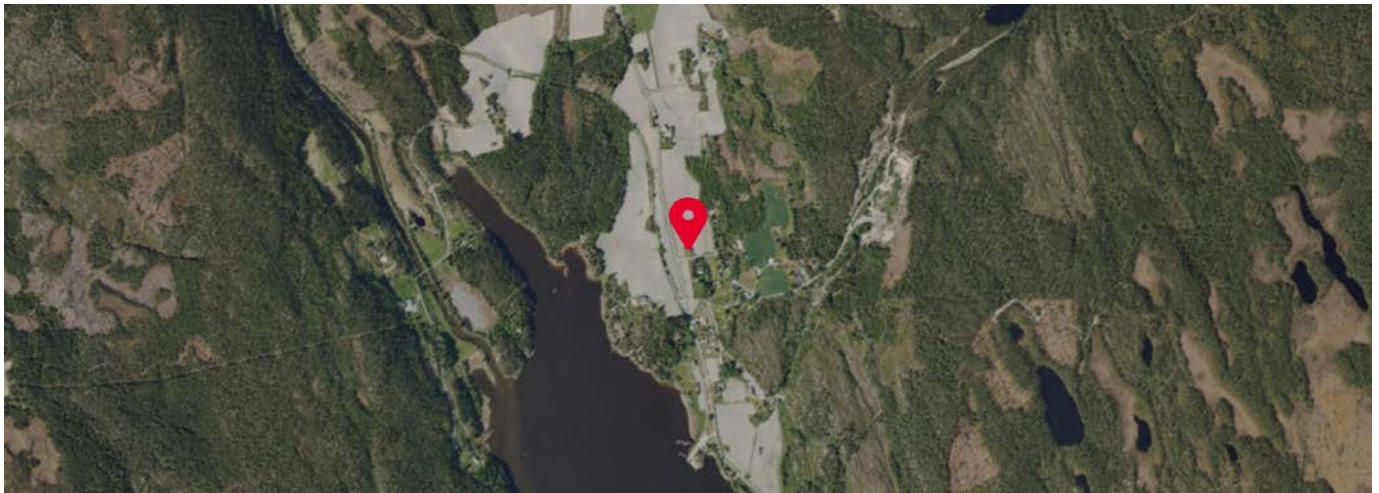
Coop Prix Hemnes PostNord	10 min 9.8 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	17 min 18.6 km

Sport

SøndreHøland idrettsanlegg Fotball	9 min 9.2 km
Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 9.5 km
Family Sports Club Ørje	22 min
MOVA Bjørkelangen	25 min



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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stormoenveien 6
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre